

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomických teorií



Diplomová práce

Investice do nemovitostí v exekuci

Bc. Leona Nejmanová

© 2016 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Leona Nejmanová

Podnikání a administrativa

Název práce

Investice do nemovitostí v exekuci

Název anglicky

Investing in real estate in execution

Cíle práce

Cílem práce je srovnání nákupu nemovitostí v exekuci s nákupem nemovitostí zajišťovaným realitními kancelářemi, vytyčení odlišností těchto dvou způsobů, vymezení nákladů obou způsobů pořízení nemovitosti a zhodnocení výhodnosti jednotlivých způsobů pořízení nemovitosti.

Dílčím cílem práce je posouzení jednotlivých způsobů prodeje nemovitostí v exekuci z hlediska právní normy, kterou se řídí.

Metodika

Bude proveden podrobný popis pojmů investice, nemovitost, exekuce, které budou základem pro výzkumnou část. Pro zjištění podrobností z oblasti exekucí a následného prodeje nemovitostí v aukcích budou provedeny rozhovory s pracovníky soudu a soukromými exekutory. Pro zjištění podrobností z oblasti prodeje nemovitostí přes realitní kancelář budou provedeny rozhovory s pracovníky realitních kanceláří. Pro vymezení nákladů obou způsobů pořízení nemovitostí budou zvoleny konkrétní případy prodeje nemovitostí v dané lokalitě. Zjištěné hodnoty budou navzájem komparovány a následně bude zhodnocena výhodnost jednotlivých způsobů pořízení nemovitostí.

K dosažení dílčího cíle posouzení způsobů prodeje nemovitostí v exekuci z hlediska právní normy bude provedeno studium příslušných právních norem a vymezení základních odlišností prodeje nemovitostí v exekuci.

Harmonogram:

Schválená literární rešerše v letním semestru 2014/2015, průběžné konzultace teoretické části práce během tohoto semestru.

Schválená praktická část práce v zimním semestru 2015/2016, průběžné konzultace praktické části práce během tohoto semestru.

Schválené závěry práce, odevzdání 2 výtisků práce, 4 kusů výtisků tezí a odevzdání elektronické podoby práce v měsíci březnu 2016.

Harmonogram tvorby práce je závazný. Harmonogram ukazuje minimální požadavky na tvorbu, dřívější realizace výstupů je možná. V případě odložení termínu odevzdání se závazné termíny posouvají.



Doporučený rozsah práce

60 – 80 stran

Klíčová slova

dražba, exekuce, hypoteční úvěr, investice, investování, nájem, nemovitost, riziko

Doporučené zdroje informací

- BAUM, Andrew E a David HARTZELL. Global property investment: strategies, structures, decisions. 1st publ. Hoboken, NJ: Wiley-Blackwell, 2012, xvi, 559 p. ISBN 978-144-4361-957.
- MACGREGOR, Martin Hoesli. Property investment: principles and practice of portfolio management. 1st publ. Harlow: Longman, 2000. ISBN 978-058-2316-126.
- SAMUELSON, Paul. Ekonomie. Praha: NS Svoboda, 2008. 775 stran. ISBN: 80-205-0590-3.
- SHELLEOVÁ, Ilona. Exekuce v zrcadle právních předpisů. 1. vyd. Ostrava: Key Publishing, 2007, 114 s. Právo (Key Publishing). ISBN 978-808-7071-366.
- TRIPES, Antonín a Roman LAMKA. Exekuce v soudní praxi. 3. vyd. Praha: C.H. Beck, 2006, xvi, 836 s. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 80-7179-489-9.

Předběžný termín obhajoby

2015/16 LS – PEF

Vedoucí práce

Ing. Pavel Hrdlička, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra ekonomických teorií

Elektronicky schváleno dne 29. 10. 2015

doc. Ing. Josef Brčák, CSc.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 11. 11. 2015

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 28. 03. 2016

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Investice do nemovitostí v exekuci" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 31.3.2016

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala Ing. Pavlu Hrdličkovi, Ph.D., Petru Andráškovi, Mgr. Pavlu Tintěrovi, Denise Benešové za odborné rady a poskytnuté informace, které jsou podkladem této diplomové práce.

Investice do nemovitostí v exekuci

Souhrn

Tato diplomová práce se zabývá investicemi do nemovitých věcí v exekuci. Nákup nemovitých věcí v exekuci je v současné době stále častěji využívaným způsobem pořízení, jelikož v sobě skrývá několik výhod oproti nákupu nemovité věci prostřednictvím realitní kanceláře. V potaz je však nutné brát i rizika spojená s touto formou investice. Obsahem práce je zákonná charakteristika nemovitých věcí, charakteristika investic a charakteristika exekučního řízení týkajícího se nemovitých věcí. Základním cílem práce je srovnání nákupu nemovitých věcí prostřednictvím dražby a nákupu nemovitých věcí prostřednictvím realitní kanceláře, dále zhodnocení výhodnosti jednotlivých způsobů pořízení nemovitých věcí. Součástí popisu jednotlivých způsobů pořízení je shrnutí výhod a rizik obou způsobů, a vytyčení zásadních rozdílů a společných prvků. Hlavním výsledkem práce je stanovení finanční výhodnosti pořízení nemovitých věcí v dražbě, které vyplývá ze srovnávací analýzy cen konkrétních nemovitých věcí v dané lokalitě.

Klíčová slova: investice, nemovitá věc, exekuční řízení, dražba, katastr nemovitostí

Investing in real estate in execution

Summary

This thesis focuses on investments in real estate property in execution. Purchase of real estate property in execution is now increasingly used as a method of acquisition, as compared to buying real property through a real estate agents it holds several advantages. Nonetheless the risks associated with this form of investments should also be considered.

This work contains the legal characterization of the real estate property, investment characteristics and the characteristics of enforcement proceedings relating to real estate property. The basic goal is to compare the purchase of real estate property through auction and purchase of real estate property through a realtor, as well as evaluating the advantages of individual modes of acquisition of real estate property. Part of the description of the individual modes of acquisition is a summary of the benefits and risks of both methods and identification of fundamental differences and commonalities. The main result of the work is to determine the financial benefits of the acquisition of real estate property at auction, based on the comparative analysis of prices of specific real estate property in the area.

Keywords: investment, real estate, execution, auction, register

Obsah

1 Úvod.....	13
2 Cíl práce a metodika	14
2.1 Cíl práce	14
2.2 Metodika	14
3 Teoretická východiska	15
3.1 Nemovité věci	15
3.1.1 Historie pojmu nemovitá věc	15
3.1.2 Nemovitá věc v současné právní úpravě.....	16
3.1.3 Typy nemovitých věcí	16
3.1.4 Katastr nemovitostí	17
3.2 Investice	19
3.2.1 Finanční a reálné investice.....	19
3.3 Investice do nemovitých věcí.....	24
3.3.1 Nákup nemovité věci prostřednictvím realitní kanceláře	27
3.3.2 Cena nemovité věci, výnos z nemovité věci.....	31
3.4 Výkon rozhodnutí.....	33
3.4.1 Výkon rozhodnutí ve správním řízení	33
3.4.2 Výkon rozhodnutí v daňovém řízení	35
3.4.3 Výkon rozhodnutí v občanskoprávním řízení.....	35
3.5 Výkon rozhodnutí prodejem nemovité věci.....	48
3.5.1 Nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovité věci.....	48
3.5.2 Stanovení ceny nemovité věci	49
3.5.3 Dražba	50
3.5.4 Rozvržení výtěžku dražby	53
3.6 Provádění exekuce prostřednictvím soukromých soudních exekutorů	54
3.6.1 Činnost soukromých soudních exekutorů.....	55
4 Vlastní práce	57
4.1 Komparace obou způsobů pořízení nemovité věci	57
4.2 Srovnání cen nemovitých věcí vydražených v exekuci a cen nemovitých věcí prodávaných realitní kanceláří	61
4.2.1 Charakteristika nemovitých věcí datového vzorku.....	61
4.2.2 Vyčíslení rozdílů jednotlivých způsobů pořízení nemovitých věcí.....	95
5 Výsledky a diskuse	100
6 Závěr.....	101

Seznam obrázků

Obrázek 1 Členění investičních instrumentů	20
Obrázek 2 Investiční trojúhelník.....	22
Obrázek 3 Grafické zobrazení dražby nemovité věci A1	85
Obrázek 4 Grafické zobrazení dražby nemovité věci B1	85
Obrázek 5 Grafické zobrazení dražby nemovité věci C1	86
Obrázek 6 Grafické zobrazení dražby nemovité věci D1	86
Obrázek 7 Grafické zobrazení dražby nemovité věci E1	87
Obrázek 8 Grafické zobrazení dražby nemovité věci F1	87
Obrázek 9 Grafické zobrazení dražby nemovité věci G1	88
Obrázek 10 Grafické zobrazení dražby nemovité věci H1	88
Obrázek 11 Grafické zobrazení dražby nemovité věci I1	89
Obrázek 12 Grafické zobrazení dražby nemovité věci J1	89
Obrázek 13 Grafické zobrazení dražby nemovité věci AA1	90
Obrázek 14 Grafické zobrazení dražby nemovité věci BB1.....	90
Obrázek 15 Grafické zobrazení dražby nemovité věci CC1.....	91
Obrázek 16 Grafické zobrazení dražby nemovité věci DD1	91
Obrázek 17 Grafické zobrazení dražby nemovité věci EE1	92
Obrázek 18 Grafické zobrazení dražby nemovité věci FF1	92
Obrázek 19 Grafické zobrazení dražby nemovité věci GG1	93
Obrázek 20 Grafické zobrazení dražby nemovité věci HH1	93
Obrázek 21 Grafické zobrazení dražby nemovité věci II1	94
Obrázek 22 Grafické zobrazení dražby nemovité věci JJ1	94

Seznam tabulek

Tabulka 1 Srovnání nákupu nemovité věci prostřednictvím realitní kanceláře a pořízení nemovité věci prostřednictvím dražby – zásadní činnosti	57
Tabulka 2 Přehled hlavních výhod a nevýhod pořízení nemovité věci v exekuci.....	59
Tabulka 3 Přehled hlavních výhod a nevýhod pořízení nemovité věci přes realitní kancelář	60
Tabulka 4 Nemovitá věc A1	64
Tabulka 5 Nemovitá věc A2	64
Tabulka 6 Nemovitá věc B1	65
Tabulka 7 Nemovitá věc B2	65
Tabulka 8 Nemovitá věc C1	66
Tabulka 9 Nemovitá věc C2	66
Tabulka 10 Nemovitá věc D1	67
Tabulka 11 Nemovitá věc D2	67
Tabulka 12 Nemovitá věc E1.....	68
Tabulka 13 Nemovitá věc E2.....	68
Tabulka 14 Nemovitá věc F1	69
Tabulka 15 Nemovitá věc F2.....	69
Tabulka 16 Nemovitá věc G1	70

Tabulka 17 Nemovitá věc G2	70
Tabulka 18 Nemovitá věc H1	71
Tabulka 19 Nemovitá věc H2	71
Tabulka 20 Nemovitá věc I1	72
Tabulka 21 Nemovitá věc I2	72
Tabulka 22 Nemovitá věc J1	73
Tabulka 23 Nemovitá věc J2	73
Tabulka 24 Nemovitá věc AA1	74
Tabulka 25 Nemovitá věc AA2	74
Tabulka 26 Nemovitá věc BB1	75
Tabulka 27 Nemovitá věc BB2	75
Tabulka 28 Nemovitá věc CC1	76
Tabulka 29 Nemovitá věc CC2	76
Tabulka 30 Nemovitá věc DD1	77
Tabulka 31 Nemovitá věc DD2	77
Tabulka 32 Nemovitá věc EE1	78
Tabulka 33 Nemovitá věc EE2	78
Tabulka 34 Nemovitá věc FF1	79
Tabulka 35 Nemovitá věc FF2	79
Tabulka 36 Nemovitá věc GG1	80
Tabulka 37 Nemovitá věc GG2	80
Tabulka 38 Nemovitá věc HH1	81
Tabulka 39 Nemovitá věc HH2	81
Tabulka 40 Nemovitá věc II1	82
Tabulka 41 Nemovitá věc II2	82
Tabulka 42 Nemovitá věc JJ1	83
Tabulka 43 Nemovitá věc JJ2	83
Tabulka 44 Vyčíslení procentuálního podílu příklepu ke znaleckému posudku a k počáteční ceně nemovitých věcí v exekuci	84
Tabulka 45 Vyčíslení úspor a přeplatků pořízení nemovitých věcí v exekuci	96
Tabulka 46 Stanovení průměrné úspory nákupu nemovitých věcí v exekuci	97
Tabulka 47 Stanovení průměrné úspory nákupu nemovité věci u skupiny Bytové jednotky	98
Tabulka 48 Stanovení průměrné úspory nákupu nemovité věci u skupiny Rodinné domy	99
Tabulka 49 Souhrn zjištěných výsledků provedených analýz	100

Seznam použitých zkratek

atd.	a tak dále
č.	číslo
ČR	Česká republika
NOZ	Nový občanský zákoník
odst.	odstavec
OSŘ	Občanský soudní řád
písm.	písmeno
Sb.	Sbírka zákonů
tzv.	takzvaně
tzn.	to znamená

1 Úvod

Investice do nemovitých věcí je jednou z forem reálných investic. Reálné investice představují pro investory méně rizikové uložení peněžních prostředků oproti investicím finančním, dalším kladem reálných investic je jejich praktické využití během vlastnictví. Jelikož se investice do nemovitých věcí vyznačují vyšší pořizovací hodnotou a ve většině případů i dlouhodobým charakterem, je nutné při jejich pořízení postupovat obezřetně.

Před výběrem konkrétního způsobu pořízení nemovité věci musí mít investor jasnou představu o svých finančních i časových možnostech, které je ochoten investici věnovat.

Nemovitou věc je možné pořídit několika způsoby. Pokud investor má dostatek času a zkušeností s investováním do nemovitých věcí, může se rozhodnout pořídit nemovitost vlastními silami. Tomuto způsobu nákupu musí investor obětovat spoustu času, a pokud není stoprocentně přesvědčen o svých schopnostech zajistit kompletní proces pořízení sám, je vhodné obrátit se na realitní kancelář.

Hlavní činností realitního podnikání je zprostředkování nákupů a prodejů nemovitých věcí. Pokud se investor obrátí s pořízením nemovité věci na realitní kancelář, může si být ve většině případů jistý odborným a komplexním zajištěním koupě, které je výsledkem propojení realitní kanceláře s odborníky. Tento způsob pořízení je způsobem tradičním, kdy prostřednictvím realitní kanceláře jako zprostředkovatele nákupu dochází k zajištění veškerých potřebných úkonů nutných k realizaci nákupu nemovité věci. Kupující v tomto případě vystupuje prvořadě jako nájemce realitní služby, po realizaci koupě a převedení vlastnických práv z prodávajícího na kupujícího již vystupuje v roli kupujícího a následně vlastníka nemovité věci. Kupující musí počítat s vyšší pořizovací cenou nemovité věci, neboť prodejní cena zahrnuje provizi za poskytnuté služby realitní kanceláře.

Upřednostňuje-li investor při koupi úsporu finančních prostředků, nabízí se mu investice do nemovité věci v exekuci. Trendem současné doby je stále zvyšující se počet uvalených exekucí na nemovité věci, proto množství uskutečněných nákupů nemovitých věcí prostřednictvím dražeb neustále roste. Hlavním motivem investora pro uskutečnění koupě nemovité věci v exekuci je relativní finanční úspora, které ale nemusí být vždy dosaženo.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Hlavním cílem diplomové práce je srovnání nákupu nemovitých věcí v exekuci s nákupem nemovitých věcí zajišťovaným realitními kanceláři. Výsledkem srovnání těchto dvou způsobů pořízení je vytyčení jejich zásadních odlišností, vymezení nákladů obou způsobů pořízení nemovitostí a zhodnocení jejich výhodnosti.

Dílčím cílem práce je podání uceleného souhrnu informací týkajících se obou způsobů pořízení nemovitých věcí.

2.2 Metodika

V rámci teoretických východisek práce bude proveden podrobný popis pojmů nemovitá věc, investice a exekuce. K popisu bude využito studium odborné literatury a informace získané z internetových zdrojů. Po shromáždění potřebných informací bude proveden ucelený souhrn dané problematiky. Zákonná charakteristika těchto pojmů bude základem pro výzkumnou část práce. Podrobnosti z oblasti exekucí a následného prodeje nemovitých věcí v dražbách budou projednány s pracovníky soudu a soukromými exekutory. Podrobnosti z oblasti prodeje nemovitých věcí prostřednictvím realitních kanceláří budou projednány s realitními makléři.

Analytická část práce bude věnována zejména zjištění nákladovosti obou způsobů pořízení nemovitých věcí. Pro dosažení hlavního cíle práce budou vybrány konkrétní případy prodeje nemovitých věcí v exekuci v dané lokalitě, k nim budou přiřazeny obdobné nemovité věci prodávané prostřednictvím realitních kanceláří. Budou stanoveny základní srovnávací atributy, na jejichž základě budou provedeny srovnávací cenové analýzy podle jednotlivých způsobů pořízení. Zjištěné hodnoty budou navzájem komparovány a následně bude zhodnocena výhodnost jednotlivých způsobů pořízení nemovitostí.

V rámci analytické části práce bude dále řešena odlišnost jednotlivých způsobů pořízení. Na základě teoretických východisek bude vytvořen přehled hlavních odlišností a stejných prvků obou způsobů pořízení nemovitých věcí. Teoretická východiska budou podkladem i pro stanovení hlavních výhod a nevýhod daných způsobů pořízení.

3 Teoretická východiska

3.1 Nemovité věci

Nemovitost, podle nového občanského zákoníku nemovitá věc, není právní normou konkrétně definována. Nemovitou věc lze jednoznačně určit zejména podle vlastnosti nepřenositelnosti z místa na místo bez porušení podstaty věci. Hlavní odlišnosti nemovitých věcí od věcí movitých lze vidět v jejich hodnotě, charakteru a hospodářském významu. Zásadní odlišností nemovité věci od movité je tedy její nepřenositelnost, další rozdíly nemovitostí lze spatřovat při převodu vlastnických práv, které jsou u nemovitých věcí předmětem právní úpravy katastru nemovitostí. Odlišný je i způsob opotřebení nemovité věci oproti opotřebení věci movité. (1) (31)

3.1.1 Historie pojmu nemovitá věc

Pojem nemovitá věc lze nalézt již v římském právu. Římské právo odlišovalo věci movité a nemovité, za movité věci považovalo ty, se kterými bylo možné hýbat beze změny jejich podstaty. Možnost hýbat s věcmi se tak stala vlastností, která odlišila movité věci od věcí nemovitých. V římském právu byla uplatňována zásada, podle které povrch ustupoval půdě, a tak se za nemovité věci považovaly ty věci, které byly pevně a trvale spjaté s pozemky. (1) (47)

Poněkud odlišně byly nemovité věci definovány v obecném občanském zákoníku, který byl vydán v roce 1811. § 290 - § 293 zákona č. 946/1811 Sb. definovaly především věci movité, nemovitostmi byly věci ostatní včetně příslušenství věci, které bylo zákonem velmi podrobně definováno v § 293. Za nemovité věci byly v té době považovány i určitá práva, příkladem může být rybolov či stavební právo. Podstatnou odlišností od současné úpravy nemovitých věcí bylo považování budov za věci movité, a to v případě budov dočasných. Podobnost této úpravy se současnou je možné vidět u přechodu vlastnických práv u nemovitostí, kdy i tehdy přecházelo vlastnické právo k nemovité věci na nového vlastníka až po zápisu do tzv. pozemkové knihy, která byla principem velmi podobná dnešnímu katastru nemovitostí. (1) (32)

Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, konkrétně § 26 definoval za nemovité věci pozemky a stavby, výjimku tvořily stavby dočasné. Movitými věcmi se tento zákon nezabýval. Dále § 25 stanovil, že stavba nebyla součástí pozemku. (33)

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, za nemovité věci považoval pozemky, ale i stavby bez ohledu na jejich trvalost, určujícím kritériem bylo spojení stavby se zemí. Pozemky byly považovány jako věc, kterou nikdo nevyrobil, proto zůstávaly ve státním vlastnictví. Tento stav dal za vznik právu osobního užívání pozemku. Tento institut opravňoval občany stavět na pozemcích rodinné domy, chaty a další. Novela občanského zákoníku č. 509/1991 Sb. stanovila, že stavba již není součástí pozemku. (1) (34)

3.1.2 Nemovitá věc v současné právní úpravě

Nový občanský zákoník žádným způsobem nedefinuje pojem nemovitá věc, vysvětluje pouze pojem věc v právním smyslu. Podle § 489 a § 494 NOZ je věcí vše rozdílné od osob a živých zvířat, co slouží k potřebě lidí. Věci v právním smyslu jsou rozděleny na věci hmotné a nehmotné a na věci movité a nemovité. (31)

Nemovitými věcmi jsou podle § 498 NOZ pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, společně s věcnými právy s nimi souvisejícími. Další nemovité věci stanovuje zákon. Movité věci jsou všechny ostatní věci bez ohledu na fakt, zda jsou hmotné či nehmotné. (31)

Novinkou týkající se nemovitých věcí, je vrácení se k zásadě „povrch ustupuje půdě“. Vyplývá to z tvrzení, že součástí pozemku je prostor nad i pod povrchem, a proto stavby jsou nově součástí pozemků a nejsou tak samostatnými nemovitými věcmi. (1)

3.1.3 Typy nemovitých věcí

Podrobnější výčet nemovitých věcí lze uvést následovně:

- a) pozemky a související věcná práva,
- b) podzemní stavby se samostatným účelovým určením a související věcná práva,
- c) práva prohlášená zákonem za nemovité věci,
- d) věci, které podle zákona nejsou součástí pozemku a nelze je bez narušení jejich podstaty přenést z místa na místo,
- e) byty a nebytové prostory, soubory bytů,
- f) stavby, které nejsou součástí pozemků (tzn. stavba a pozemek mají odlišného vlastníka) a jsou spojené se zemí pevným základem. (48)

Pozemek jako nemovitá věc vystupuje v právním řádu od samého začátku a nezpůsobuje v praxi téměř žádné nesrovnalosti. Nemovitými věcmi jsou v první řadě pozemky. Pozemek definuje § 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí a vymezuje tento pojem jako „část zemského povrchu oddělenou od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků“.(35) Pozemky lze členit podle druhů na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy, nádvoří a ostatní plochy. (1) (35)

Z definice nemovité věci lze vyvodit, že součástí pozemku je vše, co od něj nelze oddělit, aniž by byla narušena jeho podstata. Podle nové právní úpravy je součástí pozemku prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby a jiná zařízení, které jsou zapuštěny v pozemku či ve zdech, výjimkou jsou dočasné stavby. Příkladem podzemních staveb, které jsou jednoznačně věcmi nemovitými, jsou tunely, podzemní garáže nebo vinné sklepy. Součástí pozemku je také rostlinstvo, které na pozemku vzešlo. (31) (47)

Stavba jako pojem není zákonem vymezena. Za nemovitou věc se všeobecně považuje stavba, která je se zemí spojena pevným základem. Existují ještě další typy staveb, stavby nespojené se zemí pevným základem (novinové stánky), stavby spojené se zemí jiným způsobem (studny), stavby s podstatou úpravy zemského povrchu (fotbalová hřiště), ale ty podle právní úpravy nelze považovat za věci nemovité. (1)

Jednotkou se rozumí podle § 1159 NOZ byt, který tvoří prostorově oddělenou část domu a dále také podíl na společných částech nemovité věci, které jsou vzájemně spojené a neoddělitelné. Kromě bytů § 1158 NOZ považuje za jednotky i nebytové prostory a jejich soubory a soubory bytů. (31)

3.1.4 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí je veřejným seznamem, jehož úprava je obsažena v zákoně č. 256/2013 Sb., katastrálním zákoně. Obecně zákon stanovuje, že katastr nemovitostí je seznam, který shrnuje údaje o nemovitých věcech. Obsahem katastru nemovitostí je soupis, popis, geometrické a polohové určení nemovitých věcí včetně práv k nemovitostem. (35)

Katastr nemovitostí je pokračovatelem v řadě katastrů a jeho současná podoba s částečnými modifikacemi platí od roku 1989, kdy po evidenci pozemků v pozemkových knihách a po evidenci nemovitostí, která plnila pouze evidenční funkci a nemohla tak sloužit pro převod věcných práv, došlo k návratu principu pozemkových knih. (1)

Katastr nemovitostí plní tyto funkce:

- a) zprostředkování přehledu o nemovitostech v České republice,
- b) zprostředkování přehledu o věcných právech k nemovitým věcem, oprávněných a povinným k věcným právům,
- c) zprostředkování přehledu o druzích pozemků. (2)

Kromě těchto, v současnosti uplatňujících se funkcí, má katastr nemovitostí velký význam nejen pro veřejnou správu, územní plánování a rozvoj území, ale i pro soukromé transakce s pozemky. (3)

Katastr nemovitostí je zdrojem informací. Tyto informace jsou základem ochrany práv k nemovitostem, slouží pro daňové i jiné účely, mohou být použity i k ochraně životního prostředí a nerostného bohatství. Informace uváděné v katastru nemovitostí se mohou použít i pro oceňování nemovitostí či tvorbu navazujících informačních systémů. Katastr nemovitostí eviduje parcely, budovy s číslem popisným i bez, dále jednotky vymezené jinými právními předpisy. Katastr nemovitostí je především prostředkem k nabytí některých věcných práv, tato věcná práva vznikají vkladem do katastru, záznamem nebo poznámkou. Rozdíly jednotlivých způsobů zápisu do katastru nemovitostí popisuje § 6 katastrálního zákona. (35)

Katastr nemovitostí je veřejně přístupný, nahlížet do katastru je oprávněn každý. Správcem osobních údajů obsažených v katastru nemovitostí je Český úřad zeměměřičský a katastrální. Zpracováním osobních údajů jsou podle § 54 katastrálního zákona pověřeny katastrální úřady. (35)

3.2 Investice

Pojem investice v sobě skrývá několik významů. Pojmem investice se obecně rozumí obětování určité dnešní (současné) hodnoty. Cílem obětování dnešní hodnoty je získání možné budoucí hodnoty, která však dopředu není nikdy zaručena. (4)

Neurčitost budoucí hodnoty je výsledkem vlivu několika faktorů, zejména rizika a času. Dalším velmi významným faktorem, který působí na velikost budoucí hodnoty, je výnosnost investice (4) (5)

Investování je proces, při kterém dochází ke vkládání dočasně volných finančních prostředků do aktiv. Tato aktiva nejsou určena k přímé spotřebě. Cílem celého procesu investování je maximalizace užítku investora. (6)

Investice je možné členit podle různých hledisek. Doba trvání investice člení investice na krátkodobé či dlouhodobé, způsob investování člení investice na přímé a nepřímé. Další základní skupinou rozdělení investic je členění investic na investice reálné a investice finanční. V tomto případě se jedná o členění investic podle investičních aktiv. (4) (6)

Mezi finančními a reálnými investicemi lze nalézt určitý komplementární vztah, to znamená, že finanční ani reálné investice si navzájem nekonkurují, naopak se doplňují. Toto tvrzení vychází z faktu, že výsledkem každé finanční investice je investice reálná. (5)

Veškeré investice mají určité charakteristické znaky. U každé investice lze určit její dobu splatnosti, výnos, likviditu. Každá investice je spojena s určitou mírou rizika, neboť neexistuje bezriziková investice. (6)

3.2.1 Finanční a reálné investice

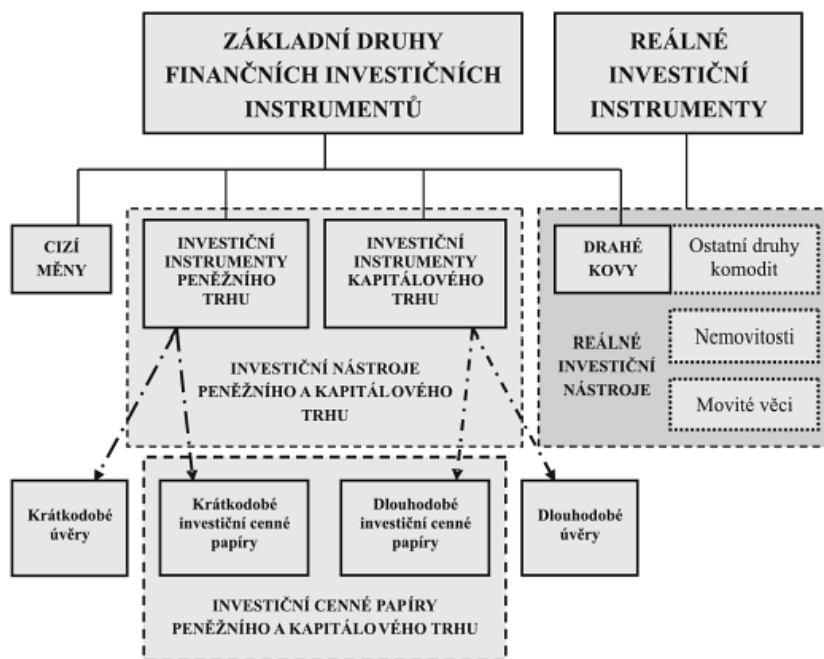
Finanční investicí je nákup investičních aktiv finančního trhu. Jedná se o nákup určitých nároků, které mohou mít různou formu, a to buď papírovou, nebo v dnešní době převládající formu elektronickou (zaknihovanou). (4) (5)

Finanční investice jsou investicemi odvozenými, jejich vznik je datován až po vzniku reálných investic. Finanční investice nedávají hmotnou podobu konkrétním aktivům. Hlavní funkcí finančních investic je propůjčení kapitálu od subjektu, který má kapitálu dostatek, k subjektu, který kapitál potřebuje. (6)

Reálné investice jsou spojeny s konkrétním aktivem nebo s konkrétní podnikatelskou činností a jsou cílem veškerých finančních investic. Jedná se o hmotná aktiva, ale také o aktiva nehmotná. (4) (6)

Reálné investice se od investic finančních v mnohém liší. Investováním do reálných aktiv lze zhodnocovat portfolio, ale především prostřednictvím reálných investic lze omezit rizika, která souvisejí s investicemi finančními. Zásadní výhodou reálných investic je jejich užitečnost pro investora, v nemovité věci lze bydlet, pronajímat ji, umělecké předměty lze vystavovat. Nelze opomíjet ani další výhodu reálných investic, a to je výše rizika plynoucí z investic. Reálné investice jsou obecně spojeny s nižší mírou rizika, která je však vykoupena řadou nevýhod týkajících se reálných investic. Největším problémem investování ve formě reálných investic je jejich zpětná proměna na peníze neboli likvidita. Nevýhodou reálných investic může být i jejich vyšší nominální hodnota a ve většině případů i dlouhodobý charakter investice. (4) (49) (50)

Obrázek 1 Členění investičních instrumentů



Zdroj: (7)

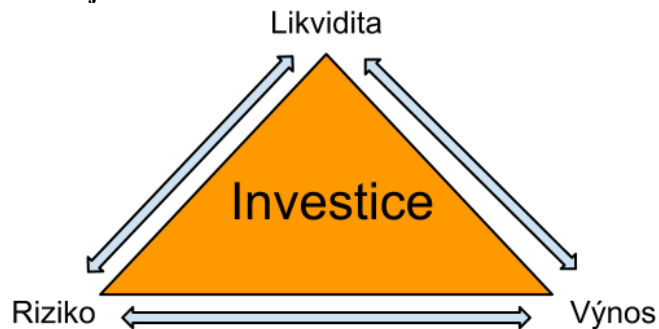
Formy finančních investic

Finanční investice se uskutečňují na finančních trzích. Finanční investice se realizují prostřednictvím nástrojů finančních trhů. Tyto nástroje lze klasifikovat podle různých hledisek. Hlediska klasifikace nástrojů finančních trhů jsou následující:

- a) právo spojené s nástrojem
 - a. majetkové instrumenty
 - i. akcie
 - ii. zatímní listy
 - iii. podílové listy
 - b. dluhové instrumenty
 - i. obligace
 - ii. směnky
 - iii. pokladniční poukázky
 - iv. depozitní certifikáty
- b) doba splatnosti
 - a. krátkodobé (instrumenty peněžního trhu)
 - b. dlouhodobé (instrumenty kapitálového trhu)
- c) způsob emise
 - a. individuální emise
 - b. hromadná emise
- d) převoditelnost
 - a. cenné papíry na doručitele
 - b. cenné papíry na jméno
 - c. cenné papíry na řad
- e) obchodovatelnost
 - a. veřejně obchodovatelné
 - b. veřejně neobchodovatelné
- f) výnos a jeho forma, riziko, likvidita. (8)

Cenné papíry sloužící jako investiční nástroj lze ohodnotit podle výnosu, rizika a likvidity s nimi souvisejícími. Tato obecná investiční kritéria a jejich vzájemný vztah lze zobrazit v takzvaném investičním trojúhelníku viz Obrázek 2. (8)

Obrázek 2 Investiční trojúhelník



Zdroj: (51)

Dalšími investičními nástroji finančních trhů jsou finanční deriváty, tichá společenství, rizikový kapitál. (9)

Formy reálných investic

Reálné investice bývají spojeny s konkrétním reálným aktivem. Obecně se za nejvhodnější formu reálné investice jeví investice do podnikatelské činnosti, do oblasti výroby nebo do oblasti služeb. Výhodou investice do podnikání, myšleno založení nové firmy, může být získání mnohem vyššího zisku než při investování do podnikání prostřednictvím burzy, myšleno zakoupení vlastnického podílu podniku. Tyto případy investic se liší zejména povahou investora. V případě investice do založení nového podniku musí být investor otevřený riziku, ale nemusí v počátcích disponovat velkým objemem kapitálu. Pro druhý případ investice, tedy investice do cenných papírů prostřednictvím burzy, se rozhoduje investor, který disponuje dostatečným kapitálem, ale nemá zájem obětovat svůj čas podnikání. (7) (52)

Odlišné jsou reálné investice, jejichž cílem je pouze dočasná držba s následným prodejem za vyšší než pořizovací cenu. Zde se nabízejí investice do nemovitých věcí, investice do věcí movitých či investice do komodit. (4)

Investice do nemovitých věcí (pozemky, bytové jednotky, domy) budou podrobně popsány v kapitole 3.3 Investice do nemovitých věcí. Pokud se investor rozhodne investovat do nemovité věci, může být jeho cílem nejen dočasná držba a následný ziskový

prodej, ale také dlouhodobá držba a zisk pravidelného výnosu z pronájmu dané nemovité věci . (7)

Investice do komodit, do drahých kovů, uměleckých předmětů tvoří hranici mezi investicemi reálnými a investicemi finančními. (4)

Komoditou lze rozumět především drahé kovy jako zlato, stříbro, platina, měď, dále lze investovat do energie (ropa, zemní plyn, benzín), populární komoditou jsou obilniny a olejniny, lze také obchodovat s potravinami, masem, bavlnou či jinými průmyslovými výrobky. (10) (53)

Investice do umění neboli nákup uměleckých děl je další formou reálné investice. Nejčastěji bývají investice do umění realizovány prostřednictvím nákupů obrazů, v posledních letech stále roste zájem o plastiky, sochy, kresby a fotografie. Investice do umění jsou spojeny s emocemi, zájemce o koupi nemusí vždy zaujímat pozici investora, ve spoustě případů jde pouze o sběratele umění. (54)

3.3 Investice do nemovitých věcí

Investice do nemovitostí je jedna z mnoha možností jak investovat finanční prostředky. Přímé investice do nemovitostí jsou spjaty s vlastnickými právy k pozemkům a budovám. (11)

Nemovité věci jsou aktiva, která nabízejí určitý způsob rozložení investičního rizika. Patří do třídy aktiv, které přinášejí dobré a stabilní reálné výnosy. (12)

Investování do nemovitostí je jedna z mála možností malých investorů. Investicí do nemovité věci je podle mnoha autorů i investice do vlastního bydlení, někteří odborníci se však s tímto tvrzením neztotožňují, investice do vlastního bydlení považují pouze za spotřebu. Rozhodujícím faktorem, díky kterému lze investici do vlastního bydlení považovat za investici do nemovité věci, je pohled investora na danou investici. Pokud je původní záměr nákupu nemovité věci zajištění vlastního bydlení, nelze hovořit o klasické investici do nemovité věci, od které se očekává určité zhodnocení, popřípadě pravidelný výnos. Nelze však předem určit, jak dlouho daná nemovitost bude sloužit k vlastní spotřebě, postupem času se pohled investora může změnit a investor bude chtít danou nemovitost použít k získávání pravidelného výnosu. (10) (13) (14) (15)

Pro investice do nemovitostí se v poslední době rozhoduje stále více lidí. S touto formou investice je spojeno několik výhod. (55)

Nemovité věci jako aktiva zajímají většinu populace. Hlavním důvodem zájmu o investice do nemovitostí je jejich možné využití a zároveň zhodnocování finančních prostředků do nich vložených, neboť trh nemovitostí je poměrně neměnný, změny, které se na trhu nemovitostí odehrávají a mají vliv na velikost výnosu, jsou záležitostí několika let. S nemovitostmi souvisí pravidelný a stabilní výnos, nájemné. To je zásadním rozdílem investice do nemovité věci a investice do jiného aktiva (zlata či jiných komodit). Výnos z investice do určité komodity lze realizovat pouze prodejem dané komodity, výnos je tvořen rozdílem pořizovací a prodejní ceny. (13) (55)

Investicí do nemovité věci lze získat aktivum, o kterém lze rozhodovat samostatně. Ke koupi nemovité věci není potřeba realitní makléř, jeho služby je ale možné využít. Ostatní druhy investic tuto vlastnost většinou postrádají. Investování do drahých kovů a jiných komodit přináší většinou větší výnosy než investice do nemovitostí, s větším výnosem je však spojeno větší riziko. (13)

Výhodou investice do nemovité věci je i skutečnost, že se investoři nemusejí obávat inflace. Nájemné lze zvyšovat dlouhodobě, tím je zajištěna neměnnost reálné hodnoty. Inflace prakticky podporuje investice do nemovitostí i tím, že pokud se investor rozhodne financovat nemovitost pomocí hypotečního úvěru, reálná hodnota dluhu s rostoucí inflací klesá, nominální hodnota nemovité věci však s rostoucí inflací roste. (56)

Investice do nemovité věci s sebou nese i určitá rizika, která se odlišují od rizik spojených s jinými investičními aktivy. Existuje riziko poklesu cen nemovitostí, v praxi se lze velmi často setkat se špatnou volbou nájemníka, může docházet i k poškození nemovité věci. Výhodou špatné volby nájemníka je však jeho relativně snadná výměna za jiného. Riziko související například s dluhopisy a krachem společnosti, která dluhopisy vydala, má na věřitele mnohem větší dopad, než na vlastníka nemovité věci volba špatného nájemníka. (11) (13)

Nevýhodou investice do nemovité věci nejsou pouze rizika. Majitel nemovité věci musí zajišťovat správu nemovité věci, musí být v kontaktu s nájemníky a zajišťovat opravy nemovité věci. I při prodeji nemovité věci se mohou vyskytovat problémy. Přeměna nemovité věci na peníze neprobíhá tak rychle jako u jiných investičních nástrojů, prodej nemovité věci s sebou přináší dodatečné náklady (odhady cen, daně, případně provize realitním kancelářím). (56)

Z výše uvedeného vyplývají obecné vlastnosti investic do nemovitostí:

1. Heterogenita nemovitostí a pevné umístění

- Každá nemovitost je unikátní. Jedinečnost nemovité věci je dána především lokalitou, možností využití nemovité věci, velikostí parcely, velikostí nemovité věci, stářím nemovité věci, konstrukcí, údržbou, nájemníkem. Nemovité věci jsou imobilní, nepřenositelné, pevně spjaté se zemí.

2. Jednotková hodnota, dluhové financování nemovitostí

- Hodnota nemovitostí bývá vyšší než hodnota jiných investičních aktiv. Ve většině případů je investor nucen využít cizí zdroje financování ve formě bankovních úvěrů.

3. Dlouhodobý charakter

- Investice do nemovité věci je dlouhodobá záležitost, zejména díky dlouhodobé ekonomické návratnosti. Investování do nemovitostí se liší frekvencí a objemem obchodů oproti jiným formám investičních aktiv.

-

4. Management

- Investování do nemovitostí se od klasických forem investování liší. Při investování do nemovitostí je potřeba využít odborné poradenství ve všech částech investování. Vlastník nemovité věci má významné povinnosti související se správou nemovité věci, kam lze zařadit údržbu, vybírání nájemného, hodnocení nájemníků, vyjednávání o pronájmech. Ačkoli správa nemovité věci není hlavním předmětem investice do nemovité věci, přináší s sebou dodatečné náklady, které se liší v závislosti na typu nemovité věci. Povinnosti spjaté s nemovitostí může investor využít i ve svůj prospěch. Nemovité věci je nutné postupem času renovovat či rekonstruovat, lze přikupovat přilehlé pozemky a tak navyšovat hodnotu nemovité věci.

5. Odpisy nemovitostí

- Odpisy zahrnují dvě části, první část tvoří snížení hodnoty majetku v důsledku opotřebení, druhá část je tvořena zastaráváním v souvislosti s novými stavebními technologiemi a stále se rozvíjejícími požadavky nájemníků.

6. Vládní intervence

- Vládní zásahy spojené s nemovité věci jsou regulace nájemného, stavební povolení, dotace na bydlení, omezení vlastnictví a zdanění.

7. Psychika a emoce

- Psychika i emoce hrají v některých případech velkou roli při koupi nemovité věci. Díky emocím může docházet k navýšení pořizovací ceny nemovité věci.

8. Stanovení ceny

- Cena na trhu s nemovitostmi není tvořena interakcí mezi prodávajícími a kupujícími. Cena je stanovena jako výsledek vyjednávání mezi prodávajícím a kupujícím. Vliv na velikost ceny má především jedinečnost nemovité věci a podmínky lokálního trhu s nemovitostmi.

9. Nelikvidita

- Nákup i prodej nemovité věci je nákladově i časově náročný, přeměna nemovité věci zpět na peníze je dlouhodobější záležitostí. (11)

Investici do nemovité věci je nutné brát jako podnikání. Aby investice do nemovité věci byla úspěšná, musí mít investor už od počátku plán. Je nutné stanovit cíl a jednotlivé kroky, které k němu povedou, vytvořit strategii. Cíl by měl splňovat určité předpoklady, měl by být jasně definovaný, měřitelný, reálně dosažitelný. (16) (17)

Postup investování do nemovitých věcí

Podstatnou součástí investice do nemovité věci je průzkum lokality, ve které se nemovitost nachází. Lokalita je faktorem, který velmi ovlivňuje hodnotu nemovité věci, ve většině případů působí dobrá lokalita jako jistota budoucích výnosů. Určení vhodné lokality je výsledkem zhodnocení makrolokality a mikrolokality nemovité věci. Makrolokality představuje oblast umístění nemovité věci, atraktivita nemovité věci je z větší části dána právě makrolokalitou. Makrolokality je charakteristická určitými prvky, které je při výběru nemovité věci důležité sledovat a následně zhodnotit. Investor by se při výběru nemovité věci měl zaměřit na nabídku pracovních míst v okolí nemovité věci, dostupnost obchodů a služeb, dopravní dostupnost, dostupnost vzdělávání a kultury. S vhodnou makrolokalitou pro investování souvisí i ziskatelný hrubý výnos z nájemného. Rozhodující pro investora by měla být také vzdálenost makrolokality od jeho bydliště. Investor by neměl opomíjet i průzkum mikrolokality, která představuje blízké okolí nemovité věci. Faktory mikrolokality, které jsou sledované investory, jsou ceny, dopravní dostupnost, klid, sousedství, parkování, výtah, umístění nemovité věci, rizikové oblasti a další (blízkost obchodů, pěkný výhled, blízkost zelených ploch). (13)

3.3.1 Nákup nemovité věci prostřednictvím realitní kanceláře

Realitní činnost patří mezi živnosti volné. Volné živnosti jsou upraveny zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání. K výkonu realitní činnosti, jakožto volné živnosti, není podle zákona nutná žádná odborná způsobilost. (36)

Pod realitní podnikání spadá nákup nemovitých věcí za účelem dalšího prodeje, prodej nemovitostí, zprostředkovatelská činnost, pronájmy nemovitostí. Realitní činností je také správa a údržba nemovitostí. Za realitní činnost nelze považovat krátkodobé ubytování a činnosti, které vyžadují jinou odbornou kvalifikaci. (57)

Realitní kancelář je zprostředkovatelem nákupu či prodeje nemovitých věcí mezi kupujícími a prodávajícími. Realitní kanceláře v současné podobě existují v České republice od 90. let 20. století. Úkolem realitní kanceláře není pouze prezentace nemovitých věcí a vyhledávání zájemců o dané nemovité věci, realitní kanceláře poskytují kompletní servis týkající se nákupu či prodeje nemovité věci, který zahrnuje především právní poradenství a zajištění potřebných úkonů k realizaci nákupu či prodeje. (58)

Celý průběh nákupu nemovité věci prostřednictvím realitní kanceláře lze shrnout v těchto krocích:

1. Průzkum trhu realitních kanceláří
2. Výběr nemovité věci a ověření právní správnosti
3. Ověření exkluzivity nabídky nemovité věci
4. Vyžádání dokumentů o nemovité věci
5. Prohlídka nemovité věci
6. Koupě nemovité věci
 - a. Rezervační smlouva
 - b. Smlouva o smlouvě budoucí kupní
 - c. Kupní smlouva
7. Platba kupní ceny prostřednictvím úschovy
8. Převod vlastnických práv vkladem do katastru nemovitostí
9. Platba daně z nabytí nemovitých věcí (59)

Oslovení konkrétní realitní kanceláře předchází drobná analýza trhu realitních kanceláří. Důležitými aspekty ukazujícími na kvalitu realitní kanceláře jsou prezentace realitní kanceláře, prezentace nemovitých věcí, obsáhlost inzerce, kvalita fotografií v inzerátech, reálné stanovení inzerované ceny, rychlé jednání, snadné zkontaktování, zkušenosti realitních makléřů, zkušenosti veřejnosti s danou realitní kanceláří. (60)

Existuje-li konkrétní nemovitá věc, která je předmětem zájmu kupujícího, je nutné ověřit právní správnost dostupných podkladů. V této fázi je nutné nahlédnutí do katastru nemovitostí a zjištění informací týkajících se vlastnictví nemovité věci a vlastnictví pozemku, dále je nutné prověření věcných břemen a jiných zatížení nemovité věci. (60)

Exkluzivita nabídky nemovité věci je zárukou pro zájemce o nemovitou věc. Oslovená realitní kancelář je jediným nabízejícím dané nemovité věci, nemůže dojít k prodeji nemovité věci jinou realitní kanceláří. Exkluzivita je také zárukou, že daná nemovitá věc není nabízena za jinou cenu. (59)

Pro realizaci nákupu nemovité věci je nutná znalost výpisu z katastru nemovitostí a znalost smluv o nabývacích titulech, ze kterých vyplývá vlastnictví nemovité věci. Výpis z katastru nemovitostí není pouze dokladem o současném majiteli nemovité věci, obsahuje

také právní vady týkající se nemovité věci. Právní vadou je zástavní právo, exekuce, věcné břemeno, omezení vlastnictví. (61)

Prohlídka nemovité věci je v kompetenci realitní kanceláře a je realizována po dohodě se zájemcem o koupi. K prohlídce je vhodné přizvat odborníka. (59)

Prvním krokem koupě nemovité věci je sepsání rezervační smlouvy a zaplacení rezervačního poplatku. Rezervační smlouva (smlouva o rezervaci, blokovácí dohoda) je právním instrumentem, jehož předmětem je projev zájmu o koupi nemovité věci. Obsahem rezervační smlouvy je závazek zájemce o nemovitou věc složit rezervační poplatek. Rezervační smlouva nemá zákonem stanovené náležitosti podle § 1746 odst. 2 NOZ. (31)

Rezervační poplatek slouží jako zajištění realitní kanceláře, že ve stanovené době dojde k uzavření smlouvy, buď smlouvy o smlouvě budoucí kupní či samotné smlouvy kupní. Rezervační poplatek je zajištěním i pro zájemce o koupi nemovité věci, protože realitní kancelář po podepsání rezervační smlouvy nemá oprávnění nabízet ani prodávat nemovitou věc jiným zájemcům. (62)

Uzavřením rezervační smlouvy a složením rezervačního poplatku vzniká vztah mezi kupujícím a realitní kanceláří. Rezervační poplatek neboli rezervační záloha se skládá na účet realitní kanceláře a představuje část kupní ceny nemovité věci nikoliv odměnu realitní kanceláře. Hlavním důvodem uzavírání rezervačních smluv je i vytvoření prostoru pro zajištění vhodných podmínek financování nemovité věci. (62)

Kupujícímu se nabízí dvě možnosti financování nemovité věci. Pokud disponuje dostatečným vlastním kapitálem, není nutné obracet se na bankovní či jiné instituce s žádostí o hypoteční úvěr. Při nedostatku peněžních prostředků je hypoteční úvěr vhodnou alternativou financování. Hypoteční úvěr je klasickým bankovním instrumentem, který je charakteristický přísnými podmínkami získání. Pro získání hypotečního úvěru je nutnou podmínkou zastavení nemovité věci. Existuje několik variant hypotečních úvěrů například hypotéka bez dokládání příjmů, americká hypotéka, australská hypotéka a další. Zvláštní skupinou hypotečních úvěrů jsou úvěry předhypoteční. (18)

Předhypoteční úvěr je krátkodobý úvěr, který je možné použít pro financování nemovité věci v okamžiku, kdy není možné zastavit nemovitou věc. Předhypoteční úvěr lze chápat jako budoucí závazek dlužníka a je možné ho využít pro financování výstavby nemovitostí, rekonstrukci nemovitostí, dále pro financování nemovitostí v insolvenční

a nemovitostí v exekuci. Předhypoteční úvěr se mění na hypoteční úvěr v okamžiku, kdy mohou být splněny podmínky získání hypotečního úvěru. (18)

V rezervační smlouvě může být ujednáno vznik smlouvy o smlouvě budoucí. Předmětem smlouvy o smlouvě budoucí je závazek nejméně jedné smluvní strany uzavřít v ujednané době budoucí smlouvu. K uzavření budoucí smlouvy dochází na výzvu oprávněné smluvní strany. Pokud není dojednána lhůta uzavření budoucí smlouvy, je lhůta stanovena zákonem na 1 rok. Zákon vyžaduje alespoň obecné ujednání obsahu budoucí smlouvy. (31)

Dalším instrumentem, který je pro realizaci koupě nemovité věci nutný, je kupní smlouva. Kupní smlouva je podle § 2079 NOZ právní instrument, jehož předmětem je závazek prodávajícího odevzdat předmět koupě kupujícímu, na druhé straně závazek kupujícího převzít předmět koupě a zaplatit prodávajícímu. Pokud není ve smlouvě sjednáno jinak, dochází ke splnění závazků obou smluvních stran současně. Kromě předmětu koupě musí kupní smlouva obsahovat dostatečně určitou kupní cenu. Kupní smlouva týkající se nemovité věci musí splňovat požadavky podle § 560 NOZ, který stanoví písemnou formu veškerých právních jednání ohledně nemovitých věcí. (31)

Z důvodu existence rizik při placení kupní ceny za nemovitou věc, se přistupuje k dočasnému uložení peněz k třetí osobě. Kupní cena je složena na účet třetí osoby a peněžní prostředky jsou uvolněny a předány prodávajícímu až po převodu nemovité věci do katastru nemovitostí. Třetí osobou jsou realitní kanceláře, advokáti, notáři i banky. O úschově peněz sepíší smluvní strany smlouvu o úschově peněz. Na základě této smlouvy má oprávnění s penězi nakládat pouze oprávněná třetí osoba. Úschova peněz je pro kupujícího zárukou, že peníze budou uvolněny z účtu třetí osoby na účet prodávajícího až v okamžiku, kdy bude kupující uveden jako vlastník nemovité věci. Pro prodávajícího je úschova peněz zárukou, že po převedení vlastnických práv k nemovité věci na kupujícího, mu bude zaplácena sjednaná kupní cena. (63)

Smluvní strany mají několik možností úschovy peněžních prostředků. Realitní kanceláře úschovu kupní ceny nabízejí, tento způsob úschovy však není bez rizik, proto je finančně nejvýhodnější. Vhodnou formu úschovy peněz nabízejí advokáti a notáři, kteří peníze dočasně převádějí na účet, který je chráněn pro případ smrti či úpadku, a nehrozí tak riziko ztráty úschovy. Advokát či notář vyhotovuje protokol o úschově, ve kterém musí být uvedeno označení kupujícího a prodávajícího, místo a doba převzetí peněžního obnosu

do úschovy, výše částky, měna, podmínky výplaty, číslo účtu, na který má být výplata provedena. Odměna notářů je upravena vyhláškou č. 196/2001 Sb., o odměnách a náhradách notářů. Odměna advokátů je upravena smluvně. (63)

Změna vlastnických práv k nemovité věci se zaznamenává vkladem do katastru nemovitostí. Aby mohlo dojít ke změně vlastnických práv k nemovité věci, je nutné podat návrh na zahájení řízení, který musí splňovat zákonné náležitosti. Vkladové řízení může být zahájeno i na základě rozhodnutí soudu nebo soudního exekutora podle § 14 katastrálního zákona. Mezi zákonné náležitosti patří označení katastrálního úřadu, v jehož obvodu se nemovitá věc nachází, označení účastníků řízení, označení nemovité věci a práv týkajících se nemovité věci, podpis navrhovatele. (35)

Po provedení vkladu do katastru nemovitostí a doručení vyrozumění o vkladu do katastru nemovitostí účastníkům vkladového řízení zpravidla dochází k zaplacení kupní ceny nemovité věci. Jakmile neexistují překážky pro uvolnění úschovy, třetí strana převádí kupní cenu na účet prodávajícího. (35) (63)

Po realizaci koupě nemovité věci, převodu vlastnických práv k nemovité věci a zaplacení kupní ceny prodávajícímu, je nutné zaplatit daň z nabytí nemovité věci. Daň z nabytí nemovitých věcí je upravena zákonným opatřením Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí. Poplatníkem daně je prodávající, kupující jako nabyvatel je ručitelem. V určitých případech může být poplatníkem i kupující podle. (37)

Předmětem daně z nabytí nemovitých věcí je úplatné nabytí vlastnického práva k nemovité věci. Povinnost přiznat daň je nutné nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, kdy byl proveden vklad do katastru nemovitostí. Základ daně je tvořen vyšší z hodnot sjednané ceny a srovnávací daňové hodnoty. Sjednanou cenou zákon rozumí kupní cenu nemovité věci. Srovnávací daňová hodnota je tvořena 75 % ze směrné hodnoty, kdy směrná hodnota vychází z hodnoty nemovitých věcí v lokalitě, ve které se nachází daná nemovitá věc, která je předmětem daně z nabytí nemovitých věcí. Sazba daně z nabytí nemovitých věcí pro rok 2016 je 4 %. (37)

3.3.2 Cena nemovité věci, výnos z nemovité věci

Ceny nemovitostí se odvíjejí od celého ekonomického vývoje. (11)

Cena nemovité věci je výsledkem působení nabídky a poptávky. Toto tvrzení lze pokládat za pravdivé pouze při splnění těchto předpokladů:

- a) prodávající ví, co prodává,
- b) prodávající není pod tlakem,
- c) kupující ví, co kupuje (nic není zatajeno, dostatek informací). (19)

Poptávka je tvořena množstvím peněz, kterým lidé disponují, nabídka množstvím nemovitostí, které se nabízejí. (20)

Z makroekonomického hlediska jsou krátkodobě ceny nemovitostí ovlivňovány objemem peněz v ekonomice, dlouhodobě má vliv množství nemovitostí na počet obyvatel. Mikroekonomické hledisko je zastoupeno lokalitou nemovité věci. (20)

Vliv na cenu nemovitostí má i možnost získání financování, pokud banky půjčují hodně a levně, trhu s nemovitostmi se poměrně daří a naopak. (19)

Podle vývoje realitního trhu lze odhadnout i vývoj trhů s ostatními aktivy. (19)

Existuje spousta teorií či vysvětlení proč dochází k růstu cen nemovitostí. Důvodem růstu cen nemovitostí může být populační růst v takovém stádiu, kdy dochází k nedostatku pozemků. Dalším důvodem je velká poptávka po vstupech pro výstavbu nových nemovitostí, tyto vstupy zdražují a tím je navýšena i cena nemovitostí. (21)

Ceny nemovitostí rostou při optimistickém očekávání investorů. (21)

Výnos z nemovité věci, tzv. YIELD, je hodnota vypočtená z poměru ročního příjmu z pronájmu a ceny nemovité věci. YIELD slouží ke zjištění výnosnosti investice, lze z něj odvodit návratnosti investice, mění se v čase i místě. Velikost výnosu je ovlivněna především situací na realitním trhu a vývojem ekonomiky, při růstu cen nemovitostí dochází k poklesu výnosů a naopak. (19) (20)

Výnosy z nemovitostí se mění podle rizikovosti. Nejméně rizikovou a zároveň nejméně ziskovou oblastí investování do nemovitostí jsou kancelářské prostory. S větším rizikem jsou spojeny investice do průmyslových nemovitostí a investice do maloobchodních center. (19)

3.4 Výkon rozhodnutí

Právní normy jsou závazné pro ty subjekty, kterým jsou adresovány. Právní normy lze považovat za určitá pravidla chování, která jsou stanovována zvláštním způsobem a jejichž základním znakem je zabezpečení jejich dodržování státní nebo jinou veřejnou mocí. Závaznost právních norem může být vyjádřena vznikem právních vztahů mezi subjekty. Aby závaznost právních norem byla zjevná, je třeba právní normy konkretizovat a stanovit způsobem, který je předepsán zákonem. Pro stanovení práv a povinností jsou v určitých právních postupech používány individuální akty. Za individuální akty lze považovat dohody, výměry, výkazy a další. Takovéto založení práv a povinností však není zárukou jejich uskutečnění. Způsobem jakým lze uskutečnit subjektivní právo je v první řadě samočinné uskutečnění, které lze uplatnit tehdy, pokud není třeba součinnosti subjektů práva. Pokud nelze použít samočinné uskutečnění je třeba využít exekuční řízení. (22) (23)

3.4.1 Výkon rozhodnutí ve správním řízení

Správní řízení je postup orgánů státní správy, okresních a obecních úřadů, ministerstev, jiných orgánů státní správy, které vede k vydání rozhodnutí o založení, změně či zrušení práv a povinností, týkajících se určité osoby. (24)

Výkon rozhodnutí je v rámci správního řízení poslední částí řízení, jehož účelem je splnění povinností, které vyplývají ze správního rozhodnutí. Obsahem správního rozhodnutí je výrok, který určuje práva a povinnosti účastníků řízení a informuje o rozhodnutí správního orgánu. Součástí správního rozhodnutí je i jeho odůvodnění, ve kterém jsou uvedeny veškeré podklady správního rozhodnutí, a údaje týkající se možnosti odvolání. (24)

K exekuci neboli výkonu rozhodnutí se ve správním řízení přistupuje v případě, kdy povinný v dané lhůtě dobrovolně nesplní povinnost, kterou mu ukládá exekuční titul, kterým v případě správního řízení může být vykonatelné rozhodnutí či vykonatelný smír. (38)

Exekuce ve správním řízení jsou dvojího typu, a to exekuce na peněžitá plnění a exekuce na nepeněžitá plnění. Exekuce na peněžitá plnění se provádí postupem, který

upravuje správu daní a vykonává ji místně příslušný správce daně. Exekuce na nepeněžitá plnění se řídí zákonem č. 500/2004 Sb., správním řádem. (38)

Podkladem nařízení výkonu rozhodnutí je návrh oprávněného nebo správního orgánu, v některých případech je podkladem vymahatelný výkaz nedoplatků vyhotovený správním orgánem. (24)

K nařízení správní exekuce na nepeněžitá plnění dochází vydáním exekučního příkazu, proti kterému se nelze odvolat. Exekuční příkaz musí podle zákona splňovat tyto náležitosti:

- a) označení exekučního titulu,
- b) vymezení nepeněžitě povinnosti,
- c) způsob provedení exekuce,
- d) věci a práva, které jsou předmětem exekuce,
- e) další údaje nutné k provedení exekuce. (38)

Nutným krokem zahájení výkonu rozhodnutí je informování všech účastníků řízení o zahájení výkonu rozhodnutí. Současně s oznámením o zahájení výkonu rozhodnutí dochází i ke stanovení lhůty ke splnění povinnosti. (24)

Způsobů provedení exekuce na nepeněžitá plnění zákon uvádí několik, jednotlivé způsoby se liší povahou povinnosti. Exekuci lze provést náhradním výkonem, jedná-li se o plnění, která jsou zastupitelná, dalšími způsoby provedení exekuce je přímé vynucování formou vyklizení, odebrání movité věci či předvedení nebo může docházet k ukládání donucovacích pokut. (38)

Existují-li závažné důvody, které dočasně zabraňují splnění povinnosti vyplývající z exekučního titulu, může být výkon rozhodnutí odložen. Jakmile důvody pro odklad výkonu rozhodnutí pominou, je v exekuci pokračováno. (24)

Existují-li důvody pro zastavení exekuce, správní orgán exekuci zastaví na žádost nebo z moci úřední. Důvodem pro zastavení exekuce je:

- a) zániknutí povinnosti po nařízení exekuce,
- b) zániknutí práva provádět exekuci či zrušení exekučního titulu,
- c) žádost oprávněného na zastavení výkonu rozhodnutí,
- d) pokračování exekuce je spojeno s mimořádnými obtížemi,

- e) nařízená exekuce je vedena na neexistující povinnost nebo proti neexistujícímu povinnému,
- f) nepřípustnost exekuce. (38)

3.4.2 Výkon rozhodnutí v daňovém řízení

Daňové řízení je postup, jehož cílem je správné stanovení daně a zajištění její úhrady. Daňové řízení může být složeno z několika dílčích řízení, ukončeno je splněním daňové povinnosti. § 134 odst. 3 zákona č. 280/2009 Sb., uvádí následující dílčí řízení:

- a) nalézací řízení, jehož součástí je řízení vyměřovací, doměřovací a řízení o řádném opravném prostředku,
- b) řízení při placení daní, které je složeno z řízení o rozložení daně a odložení daně, z řízení o zajištění daně, exekučního řízení a řízení o řádném opravném prostředku,
- c) řízení o mimořádných opravných a dozorcích prostředcích. (39)

Nedoplatek daně lze vymáhat daňovou exekucí, je možné využít vymáhání prostřednictvím soudu nebo soudního exekutora, v některých případech se nedoplatek daně uplatňuje v insolvenčním řízení, v jiných případech může být nedoplatek daně přihlášen do veřejné dražby. Za zvolený způsob vymáhání nedoplateků daně je zodpovědný správce daně. Daňovou exekuci lze uskutečnit následujícími způsoby:

- a) srážkami ze mzdy,
- b) příkázáním pohledávky,
- c) postižením majetkových práv,
- d) prodejem movitých věcí,
- e) prodejem nemovitých věcí. (39)

Daňový řád má z hlediska právní úpravy daňové exekuce absolutní přednost, pokud zákon nestanoví jinak, použije se i občanský soudní řád. (24)

3.4.3 Výkon rozhodnutí v občanskoprávním řízení

Exekuční řízení v občanskoprávním řízení je obecně postup, jehož cílem je zajištění vynucení přiznaných práv a splnění souvisejících povinností, který se uskutečňuje v civilním procesním vztahu a je upraven občanským právem procesním. Exekuční řízení lze také chápat jako nucenou realizaci vytyčených práv a povinností. Exekuční řízení je

součástí občanského soudního řízení, společně s řízením nalézacím. Nalézací řízení se od exekučního odlišuje úkolem řízení. Exekuční řízení může navazovat na řízení nalézací, není to však pravidlem. Toto tvrzení vyplývá zejména z faktu, že podklady pro exekuce vydávají nejen soudy, ale i jiné státní orgány. Exekuční řízení lze považovat za samostatné řízení, neboť velmi častým případem je neuznání oprávnění a nepřiznání povinností k plnění soudem a nedochází tak k návaznosti na řízení nalézací. (25)

Přiznané právo lze uskutečnit samočinně nebo je možné využít exekuční řízení. V případě, že povinný nechce dobrovolně plnit uložené povinnosti, se využívá soudní exekuční řízení. V rámci soudního exekučního řízení dochází k využití státní moci k vymození povinností, a proto je nutné přesně stanovit postup tohoto vymáhání, aby nedocházelo k porušování práv povinného. Z předchozího lze vyvodit určitou zásadu exekučního řízení, která vychází i z § 257 OSŘ a povoluje nařizování a provádění exekucí pouze určitými zákonnými způsoby. (23) (40)

Výkon rozhodnutí v občanskoprávním řízení se člení na:

- a) exekuce k vymození peněžité pohledávky,
- b) exekuce k vymození nepeněžitého plnění,
- c) exekuce o výchově nezletilých dětí,

přičemž jednotlivé druhy exekucí se liší způsobem provádění výkonu rozhodnutí. (23)

Exekuce, která ukládá zaplacení peněžní částky je proveditelná srážkami ze mzdy, příkázáním pohledávek, postižením jiných majetkových práv, prodejem movitých a nemovitých věcí, prodejem spoluvlastnického podílu, prodejem zástavy, prodejem podniku a zřízením soudcovského zástavního práva k nemovitým věcem. Exekuce k vymození nepeněžitých pohledávek lze podle zákona provádět pouze vyklizením, odebráním věci, rozdělením společné věci, provedením prací a výkonů. (25)

Další odlišností jednotlivých druhů výkonů rozhodnutí je možnost výběru způsobu provedení exekuce oprávněným. Volbu způsobu provedení exekuce má oprávněný možnost využít pouze u exekucí týkajících se peněžitého plnění, přičemž zvolený způsob nesmí být nařízen ve větším rozsahu, než je potřebný k uspokojení oprávněného. Oprávněný je taktéž při výběru způsobu provedení exekuce omezen možnostmi povinného (nezaměstnanost, žádné vlastnictví nemovité věci). Exekuce k vymáhání nepeněžitých plnění se řídí povahou povinnosti, soud proto musí zvolit pouze ten způsob výkonu rozhodnutí, který povaze povinnosti odpovídá. Exekuce o výchově nezletilých dětí může

být vykonávána pouze pokutami, odnětím dítěte nebo předáním dítěte do péče určené osobě. (25)

Účastníci exekučního řízení

§ 255 OSŘ stanovuje za účastníky exekučního řízení oprávněného a povinného, kdy oprávněný je v roli navrhovatele a obrací se na soud s požadavkem vynucení povinností od povinného. Povinný je takový účastník exekučního řízení, který má podle oprávněného povinnost plnit právo oprávněného. Při určování práv a povinností jednotlivých stran řízení, je nutné využít takzvanou věcnou legitimaci. Věcnou legitimaci se zabývá soud až v okamžiku rozhodování o nařízení exekuce. V tento okamžik soud porovnává označení stran, které vyplynulo z návrhu na zahájení řízení, se skutečným hmotným oprávněním. Pokud soud neshledá žádné nedostatky návrhu, může poté exekuci nařídit. V případě určitých nedostatků exekuci nařídit nemůže a návrh zamítne. (26) (40)

Účastníci exekučního řízení jsou určeni povahou řízení. Exekuční řízení může být sporné i nesporné. Povaha exekučního řízení vychází i z druhu a způsobu exekuce. (25)

V případech exekucí k vymožení jak peněžitých tak i nepeněžitých pohledávek, tudíž při sporných řízeních, jsou účastníci stanoveni účastí v nalézacím řízení a to jako dvě strany, strana oprávněná a strana povinná. Existují však fáze, kdy se ze sporných řízení stávají řízení nesporná, a je nutné přiznat postavení každému účastníkovi, jehož se řízení týká. Tato problematika je upravena § 331 - § 338 OSŘ. V případech exekucí o výchově nezletilých dětí jsou účastníky exekučního řízení kromě nezletilého dítěte vždy jeho rodiče nebo ti, kterým je dítě svěřeno do výchovy. (23) (25)

Exekuční tituly

Exekuční titul představuje podmínku exekuce. Na základě exekučního titulu, listiny vydané oprávněným orgánem, jsou přiřazeny jednotlivým stranám exekučního řízení práva a povinnosti. Exekuční titul má předepsanou formu a musí splňovat určité náležitosti. Náležitosti exekučních titulů mohou být materiální a formální. Materiální předpoklady určují obsah titulu, jde zejména o přesné vymezení jednotlivých stran řízení, jejich práv a vynucovaných povinností a také přesně stanovenou lhůtu plnění. Tyto náležitosti jsou důležité pro vykonatelnost rozhodnutí. Formálním předpokladem exekučního titulu je jeho vykonatelnost. (26)

Vykonatelnost exekučního titulu řeší soud prostřednictvím stejnopisu rozhodnutí s potvrzením o jeho vykonatelnosti, kdy vykonatelnost lze chápat jako vlastnost rozhodnutí, díky které je rozhodnutí způsobilé k jeho uskutečnění. (25)

Procesní podmínky exekučního řízení

Exekuci lze provádět, pouze za předpokladu existence určitých podmínek. Tyto podmínky stanovuje zákon a jejich splnění je nutným předpokladem pro nařízení a provádění exekuce. Aby exekuční řízení mohlo být započato a mohlo probíhat je nutné splnění takzvaných procesních podmínek, které jsou shodné pro exekuční i nalézací řízení.

Procesními podmínkami jsou:

- a) návrh na nařízení výkonu rozhodnutí,
- b) pravomoc soudu,
- c) příslušnost soudu,
- d) způsobilost být účastníkem řízení,
- e) procesní způsobilost,
- f) průkaz plné moci,
- g) překážka věci zahájené nebo rozsouzené. (40)

Zásadním problémem, který znemožňuje nařízení exekuce, je nedostatek procesních podmínek, který nelze odstranit. Pokud však již bylo řízení zahájeno, je nutné při existenci neodstranitelného nedostatku toto řízení zastavit. Dále je možné exekuční řízení zastavit při zpětvzetí návrhu na nařízení výkonu. V obou případech jde o zastavení řízení, ale ne o zastavení exekuce. (23)

Nutnou podmínkou pro zahájení exekučního řízení je návrh oprávněného, který je plně v kompetenci oprávněného. Dále je nutné rozlišit, které procesní podmínky mohou obsahovat nedostatek, který však lze odstranit. Odstranitelné nedostatky se vyskytují u nedostatku procesní způsobilosti a u nedostatku plné moci. Neodstranitelné nedostatky se musí řešit u nedostatku pravomoci soudu, nedostatku věcné příslušnosti soudu, překážky věci zahájené, překážky věci rozsouzené a u způsobilosti být účastníkem řízení. (25)

Nedostatek pravomoci soudu řeší v první řadě sám soud. Pokud je pravomoc soudu přesně dána, soud zahájí řízení a dále v něm pokračuje. Při průběhu řízení může docházet k případům, kdy věc do pravomoci soudu nebude patřit. Pokud by věci mělo předcházet jiné řízení nebo není-li věc v pravomoci soudu, je v průběhu nutné toto řízení zastavit

a určit orgán, kterému bude věc postoupena. Příslušnost soudu se člení na věcnou příslušnost a místní příslušnost, kdy je nutné brát v potaz obě dvě hlediska. Obecně smí k vynucování plnění docházet pouze na území daného státu, exekuce nesmí překročit hranice území. Věcná příslušnost v prvním stupni spadá okresním soudům podle § 9 OSŘ. Místní příslušnost se určí podle bydliště občana, v případě právnické osoby dle sídla. Existují i výjimky, v případě kdy neexistuje v České republice takový soud, který je místně příslušný podle bydliště či sídla, je místní příslušnost určována podle obvodu, ve kterém se nachází majetek povinného nebo je příslušný soud banky či soud, v jehož obvodu se nachází podnik či organizační složka státu dlužníka. Obecná příslušnost státu je založena na obvodu vzniku skutečnosti, na které je právo uplatňováno, příslušnost obce se taktéž zakládá na obvodu, kde má obec území. Pokud existují závažné důvody, je možné přenést příslušnost obecného soudu na jiný. Toto přenesení příslušnosti se zakládá buď na návrhu účastníků řízení, nebo na rozhodnutí samotného soudu. Pokud se však nařízení exekuce stane pravomocným, příslušnost soudu trvá i v případě změn okolností, které jsou základem pro stanovení příslušnosti. Tento fakt komplikuje řízení prodlužováním i navyšováním nákladů řízení. (23) (25) (40)

Způsobilost být účastníkem řízení je podmíněna způsobilostí mít práva a povinnosti. Dále je způsobilost být účastníkem řízení přiřčena tomu, komu ji zákon přiznává. Procesní způsobilost je řešena § 20 OSŘ, který definuje procesní způsobilost jako způsobilost vykonávat v řízení práva a povinnosti účastníka řízení samostatně nebo přes zvoleného zástupce. (40)

Překážka věci zahájené stanovuje, že o věci smí být vedeno pouze jedno řízení, pokud návrh doposud nebyl pravomocně rozhodnut. Překážka věci rozsouzené nepovoluje podat nový návrh, pokud nedošlo k pravomocnému zastavení exekuce předcházející. (25)

Činnost soudu před nařízením exekuce

Činnost soudu ještě před nařízením výkonu rozhodnutí má velmi významnou roli nejen u exekucí na plnění peněžitých a nepeněžitých pohledávek, ale i u exekuce o výchově nezletilých dětí. Před zahájením exekuce lze rozčlenit činnost soudu do dvou respektive do tří kategorií. Obsah jednotlivých kategorií se liší charakterem činností. První kategorii tvoří činnosti soudu, které mají za cíl působit na povinnou stranu takovým způsobem, aby došlo k dobrovolnému splnění povinnosti. Druhá kategorie byla tvořena

činnostmi souvisejícími s předvoláním povinného s výzvou k prohlášení o majetku, novela OSŘ č. 30/2000 Sb. tyto činnosti ustanovila jako samostatný institut a v důsledku toho v současnosti již nedochází k předvolávání k soudu k prohlášení o majetku před nařízením exekuce. Poslední, a zároveň v praxi nejvíce užívaná kategorie, je tvořena činnostmi, které soud využívá při zjišťování bydliště povinného, plátce a účtu u banky. (25) (41)

U činností soudu, které vedou k dobrovolnému splnění povinností, má oprávněný možnost podat žádost ještě před podáním návrhu na exekuci nebo současně s podáváním tohoto návrhu. Na základě žádosti oprávněného může soud povinného předvolat a vyzvat ho k dobrovolnému splnění povinností. Toto předvolání je preventivní činností soudu, proto nelze účast povinného naříditi ani jakýmkoliv způsobem vynucovat. (26)

Žádost oprávněného musí obsahovat určité náležitosti, především z ní musí vyplývat zájem navrhovatele (oprávněného) o zprostředkovací činnost soudu, musí být zřejmá povinnost a osoba předvolávaného, dále musí návrh vysvětlit důvod a účel navrhovaného postupu. Pokud jsou splněny všechny náležitosti žádosti a soud nenalezne v návrhu žádné nedostatky, dochází k předvolání povinného. Výsledkem předvolání je příslib povinného plnit nebo odmítnutí povinností. Při kladné reakci s následným příslibem dobrovolného plnění soud požaduje po oprávněném informace, zda byla povinnost splněna a zda došlo k jejímu plnění v dané lhůtě. V případě, že povinný před soudem odmítne dobrovolně plnit povinnost a byl-li současně s návrhem na předvolání podán i návrh na nařízení exekuce, není třeba nijak kontaktovat oprávněného a soud může rozhodnout o nařízení exekuce. Problémem však mohou v této situaci být soudní poplatky, protože dochází ke kumulaci dvou návrhů. Oprávněný ve většině případů nechce platit soudní poplatek ještě předtím, než skutečně dojde k nařízení exekuce, protože nemá jistotu, že k nařízení exekuce dojde. Tato skutečnost ale není v souladu s poplatkovými předpisy, podle kterých by mělo docházet k zaplacení soudního poplatku bez ohledu na výsledek činnosti soudu při rozhodování o nařízení exekuce. (25)

Určitou povahu pomoci mají činnosti další kategorie, které soud koná s cílem zjistit bydliště povinného při vymáhání výživného pro nezletilé dítě, zaměstnavatele a mzdu povinného nebo peněžní ústav, u kterého má povinný vedeny účty. Pokud chce oprávněný využít jednu z činností soudu z této kategorie, je nutné podat žádost, která bude obsahovat jméno a příjmení povinného, datum a místo narození povinného, rodné číslo a poslední známé bydliště povinného. Zjišťování bydliště je velmi důležitým aktem, neboť právě

přesná identifikace povinného je jednou z podstatných náležitostí návrhu na nařízení exekuce a oprávněný je povinen tyto údaje v návrhu uvést. Soud může při zjišťování bydliště povinného využít dotazy směřované na obecní či městské úřady, může se obracet na složky policie, státní zastupitelství, vězeňskou službu, úřady práce, zdravotní pojišťovny, ale mohou být použity i výslechy osob. Pokud je činnost soudu využita oprávněným před nařízením exekuce, je nutné platit soudní poplatky, od soudních poplatků je osvobozena činnost soudu v případě poskytování pomoci v rámci vymáhání výživného pro nezletilé dítě. Podobným způsobem se musí postupovat i při využití pomoci soudu v případě, kdy se zjišťuje zaměstnavatel povinného a skutečnost, zda povinný pobírá mzdu. Taktéž je nutné podání žádosti, která musí obsahovat určité náležitosti shodné s náležitostmi v případě zjišťování bydliště. Soud směřuje dotazy týkající se zaměstnání a mzdy k povinnému. Shodný postup soud použije i v případě zjišťování peněžního ústavu, u kterého má povinný vedeny účty. Nutné podotknout, že tato činnost soudu je v posledních letech velmi vyhledávána, jelikož vzrostl i počet návrhů na nařízení exekuce, která má být provedena příkázáním z účtu povinného u peněžního ústavu. Činnost soudu končí vyrozuměním oprávněného o výsledku zjišťování. (25)

Nařízení exekuce

Nařízení exekuce nelze zahájit bez podání návrhu, který podle dříve uvedeného musí obsahovat soud, kterému je tento návrh adresován, označení osoby oprávněného a povinného. Povinností oprávněného je v návrhu předložit, jakým způsobem má být exekuce provedena. V určitých případech způsob provedení exekuce vyplývá z povahy věci. V případech provádění exekuce zaplacením peněžité částky, srážkami ze mzdy nebo příkázáním pohledávky z účtu u peněžního ústavu musí v prvním případě oprávněný označit způsob exekuce, v druhém případě musí uvést zaměstnavatele povinného, neboť on je tím, vůči kterému má povinný nárok na mzdu a v třetím případě má oprávněný povinnost označit peněžní ústav a číslo účtu, ze kterého bude pohledávka odepsána. Pokud se exekuce týká movitých věcí, nemá oprávněný povinnost uvést jejich seznam, má ale právo označit věc, která má být prodána. Při exekuci vymáháním peněžité částky uvádí oprávněný majetek povinného, ze kterého má být exekuce vypořádána. (23)

Soud po podání návrhu tento návrh přezkoumává a zjišťuje, zda navržený způsob a rozsah exekuce odpovídá uspokojení pohledávky oprávněného. Soud po přezkoumání návrhu může zúžit způsob provedení exekuce, pokud je v návrhu uvedeno více způsobů vypořádání, může navrhnout jiný způsob exekuce nebo má právo exekuci zamítnout v případě, kdy dosažený výtěžek exekuce nepokryje ani její náklady. Soud nesmí opomenout porovnání návrhu s titulem před nařízením exekuce, aby případně zabránil nesrovnalostem, a nedocházelo tak k vymáhání práva či vynucování povinností v rozporu s uloženým plněním vykonávaném rozhodnutí. Soud se při nařizování exekuce nezabývá skutečnostmi, na základě kterých byl vydán exekuční titul. (26)

Pokud jsou splněny všechny podmínky a existuje-li k návrhu vykonatelný titul, je nařízena požadovaná exekuce usnesením, které soud nemá povinnost odůvodnit. Usnesení musí být doručeno všem účastníkům exekučního řízení, podle daného způsobu výkonu exekuce. Ve většině případů je usnesení doručováno oprávněnému, povinnému, v případě srážek ze mzdy plátcí mzdy, v případě příkazování pohledávky z účtu peněžního ústavu danému peněžnímu ústavu, v některých případech v rámci prodeje movitých věcí manželů povinného, pokud se exekuce týká věcí ve společném jmění manželů. V rámci exekuce prodejem nemovitých věcí musí být usnesení doručeno oprávněnému, povinnému, spoluvlastníkům nemovité věci, osobám, které mají k nemovité věci věcná práva,

finančnímu úřadu, ke kterému nemovitost přísluší, orgánům územní samosprávy, dále také místnímu orgánu státní správy, podle výskytu bydliště povinného. Usnesení soud vyvěřuje také na své úřední desce. (23)

Při nařizování exekucí musí soud upřednostnit návrhy na nařízení exekucí týkajících se výživy nezletilých dětí a rozhodnout bez zbytečného odkladu. (26)

Jediným způsobem, jak se proti usnesení bránit, je podání odvolání. Odvolání má právo podat jakýkoliv účastník řízení, s výjimkou oprávněného. Pokud se usnesení shoduje s návrhem oprávněného, není důvod pro podání odvolání oprávněným, neboť oprávněnému usnesením nebyla způsobena žádná újma. (26)

Postup soudu při výkonu rozhodnutí

Ze zákona je přikázáno předsedovi senátu provést výkon rozhodnutí po jeho nařízení. Některé způsoby exekuce mohou být svěřeny do rukou soudním tajemníkům, vyšším soudním úředníkům nebo justičním čekatelům. Vykonavatelé exekuce se musí řídit pokyny toho, kdo exekuci nařídil. (23)

Exekuční řízení sestává z několika dílčích částí, které na sebe postupně navazují. Na nařízení exekuce usnesením navazuje část, jejíž cílem je postižení majetku povinného. Úkony, které jsou nutné k postižení majetku povinného, se odlišují podle způsobu provedení exekuce. Úkony provádí plátcí mzdy, peněžní ústavy, dlužníci povinných, soudci, soudní vykonavatelé a jiní. (26)

Soudní vykonavatelé se řídí příkazy soudců či vyšších soudních úředníků a mají právo přijímat od povinných plnění. Mezi další úkony, které jsou vykonavatelé oprávněni činit, patří soupis movitých věcí, zajištění věcí uvedených v soupisu, vydání odebraných věcí oprávněnému případně odevzdání věcí u soudu, dále mohou vykonavatelé provádět odhad movitých věcí, prodávat sepsané věci v dražbě, vydávat výtěžek z dražeb oprávněným či soudu. Do pravomocí vykonavatelů lze zařadit i odebírání movitých věcí povinnému, odevzdávání odebraných věcí oprávněnému či vyklizení nemovitostí. Povinností vykonavatele je zachování pořádku při provádění exekuce. Tato povinnost dává vykonavateli oprávnění vykázat osoby, které ruší průběh exekuce, z místa jejího provádění. Další povinností vykonavatelů je sepsání protokolu při skončení každého úkonu, nejlépe v místě provedení úkonu. (26)

V případě žádosti povinného o povolení odkladu exekuce, se zahajuje řízení o odkladu provedení exekuce. Toto řízení je skončeno pravomocným rozhodnutím. Stejně, jako je na základě žádosti o povolení odkladu exekuce zahájeno dílčí řízení týkající se odkladu exekuce, se postupuje při návrhu na zastavení exekuce. Dalším případem dílčího řízení je tzv. rozvrhové řízení, které následuje po dražebním řízení v případě exekuce prodejem nemovité věci. Při exekuci odebráním věci končí dílčí řízení odebráním dané věci povinnému a odevzdáním věci oprávněnému. (23)

Odklad exekuce

Odklad exekuce je ochranný prostředek, který má využití zejména z důvodu, že k zahájení exekuce není potřeba návrhu a slyšení povinného. V některých případech by mohlo dojít k poškození povinného i třetích osob, proto je ze zákona možné exekuci odložit. Odklad exekuce představuje statický stav, kdy soud při odkladu nepokračuje v exekuci, ale dosud soudem vykonané úkony se neruší. Odklad exekuce má dočasný charakter a je dobré vždy uvádět dobu, na kterou je odklad povolen. V usnesení o odkladu je kromě povolené doby odkladu vhodné uvést i podmínky povolení odkladu. (23) (27)

Odklad exekuce je podle § 266 OSŘ možný ze dvou důvodů, které mají určité odlišnosti. Zásadní rozdíl mezi důvody odkladu exekuce podle § 266 OSŘ je charakter důvodu odkladu. V případě § 266 OSŘ je to charakter sociální, neboť je možné, že v průběhu exekučního řízení se povinný ocitne v situaci, která není způsobena vlastním zaviněním, kdy by exekuce povinného nebo jeho rodinu mohla vážně poškodit. V tomto případě povinný může podat návrh na odklad exekuce, soud však tomuto návrhu vyhová jen tehdy, pokud odklad exekuce nepoškodí oprávněného. Soud při odkladu exekuce ze sociálních důvodů stanovuje dobu odkladu exekuce. Tato doba slouží povinnému k odstranění situace, která je důvodem pro odklad výkonu. Jiný charakter má důvod pro odklad exekuce uvedený v § 268 OSŘ, a to charakter nepřipustnosti exekuce. Exekuci lze považovat za nepřipustnou, povedou-li okolnosti exekuce k jejímu zastavení. Tento odklad nevychází z žádného návrhu, rozhoduje o něm předseda senátu. (26) (40)

Odklad exekuce je vykonán prostřednictvím usnesení, které se doručuje všem účastníkům řízení. (23)

Pominou-li důvody pro odklad exekuce, může soud vydat rozhodnutí o pokračování výkonu exekuce, v jiných případech lze odklad exekuce i prodloužit. (23)

Zastavení exekuce

Zastavení exekučního řízení vychází ze zásady ochrany povinného. Podle dříve uvedeného se exekuční řízení zastaví, pokud je toto řízení absolutně nebo relativně nepřípustné. Nepřípustnost exekučního řízení je vlastnost řízení, díky které nemůže být exekuce nařízena a pokud tak již bylo učiněno, musí být exekuce zastavena. (26)

Zastavení exekučního řízení může být použito u všech způsobů majetkových exekucí, k zastavení je potřeba řádný důvod. (23)

Od 1. 1. 2013 má účastník řízení, který podává návrh na zastavení exekuce, novou povinnost v návrhu zmínit skutečnosti, které vedou k podání návrhu exekuce. Návrh musí být podán do 15 dnů od zjištění těchto skutečností. (27)

Občanský soudní řád uvádí v § 268 tyto obecné důvody pro zastavení exekučního řízení:

- a) nevykonatelné rozhodnutí,
- b) zrušení popřípadě neúčinnost exekučního titulu, k čemuž může dojít v průběhu řízení,
- c) podání návrhu na zastavení exekuce oprávněným,
- d) postižení věci, kterou exekucí nelze postihnout,
- e) neúčelnost exekuce, nedostatečná výše výtěžku exekuce,
- f) nepřípustnost exekuce,
- g) postižení věci, ke které má právo třetí osoba, a věc je z hlediska třetí osoby vyloučena z exekuce,
- h) zmeškání přiznaného práva. (40)

Postižení věcí, které nelze do exekuce zahrnout, je důvodem zastavení exekučního řízení vycházejícím z ochrany povinného a týká se movitých věcí, které zákon nedovoluje postihnout exekucí podle § 321 a § 322 OSŘ. Pokud se exekuce dotýká věci, ke které má právo třetí osoba a tato věc ve vztahu k třetí osobě spadá do věcí, které nelze postihnout exekucí, musí být řízení taktéž zastaveno, neboť exekuce nesmí zasahovat do práv třetích osob. (23) (40)

Návrh oprávněného na zastavení exekučního řízení má vždy přednost před návrhem povinného a nijak neovlivňuje odvolání povinného proti usnesení o nařízení exekuce. (26)

Uvedené zákonné důvody nejsou jedinými možnými důvody pro zastavení exekuce, ostatní důvody jsou upraveny ve zvláštních ustanoveních. Příkladem zvláštních důvodů pro

zastavení exekuce může být nedostatečná výše mzdy po dobu delší než 1 rok pro exekuci srážkami ze mzdy, zastavit exekuci lze i vzhledem k chování povinného a jeho vztahu k řádnému plnění výživného vůči oprávněné osobě. Soud může zastavit exekuci v případě neúspěšné dražby nemovité věci, tedy v případě neučinění ani nejnižší příhoz, po 3 měsíční lhůtě po dražebním roku a v případě, že oprávněný nepodá návrh na pokračování dražebního řízení. Další důvody nejsou výslovně uvedeny, v těchto případech vyplývají z ustanovení. (23)

Ukončení exekuce

Ukončit exekuční řízení lze třemi způsoby:

- a) uspokojením oprávněného,
- b) zastavením exekuce,
- c) bezvýsledností exekuce. (26)

Je žádoucí, aby nejčastějším způsobem ukončení exekučního řízení byla první varianta, a to uspokojení oprávněného. Jakmile dojde k dosažení cíle exekučního řízení, exekuce končí a všechny další úkony související s exekucí také. (23)

Zastavení exekučního řízení ukončuje exekuci v případě její nepřipustnosti. Jsou ukončeny veškeré úkony, které doposud nebyly provedeny a ty, které provedeny byly, nesmějí být žádným způsobem dotčeny. (26)

Skončení exekučního řízení pro bezvýslednost exekuce může být určitým způsobem považováno i jako nepřipustnost exekuce, proto zákon nařizuje zastavení výkonu. V některých případech však není nutné exekuční řízení zastavit i přesto, že řízení se jeví jako bezvýsledné a jeho pokračování by bylo i právně nemožné. Výjimkou bezvýsledné exekuce je změna jejího provedení. (23)

Náklady exekuce

Podle § 268 a § 270 OSŘ představují náklady výkonu rozhodnutí vymáhanou součástí exekučního řízení společně s nárokem exekučního titulu. Úhradu nákladů exekuce nařizuje soud již při nařizování exekuce, lhůta k plnění stanovena nebývá z důvodu současného vymáhání nákladů společně s nárokem plynoucím z exekučního titulu. Lhůta pro zaplacení nákladů exekuce nebývá stanovena ani v případech nepeněžitých exekucí, kdy z exekučního titulu vyplývá nárok na nepeněžitě plnění, přičemž náklady exekuce

představují plnění peněžité. Právě pro případy nepeněžitých exekucí zákon prostřednictvím § 339 odst. 2 OSŘ povoluje sjednotit dva návrhy na exekuci, aby oprávněný nemusel podávat návrh na nepeněžité plnění a zároveň návrh na plnění peněžité, rozhodnutí je však plně v dispozici oprávněného. Při nařízení exekuce stanovuje soud výši nákladů do doby nařízení exekuce, v průběhu řízení rozhoduje o výši nákladů, které při řízení vznikly. (23) (25) (40)

Při rozhodování soudu o nákladech exekuce je důležitý účel nákladů. § 271 OSŘ určuje povinnost povinnému nahradit oprávněnému všechny účelné náklady exekuce, do kterých se počítá i odměna za právní zastoupení oprávněného a soudní poplatky. Náklady související s právním zastoupením určuje soud podle zvláštního předpisu, který obsahuje paušální sazby pro řízení, advokáti a notáři mají nárok na další náhrady. (40) (42) (43)

Ke stanovování nákladů exekuce dochází i v průběhu exekučního řízení, přičemž musí být přihlédnuto ke všem okolnostem exekuce. (23)

Náklady provedení exekuce platí stát, přičemž může uložit oprávněnému povinnost zaplatit zálohu na provedení exekuce, takzvaný soudní poplatek. Oprávněný může být v některých případech osvobozen od soudních poplatků, proto soud nemůže ve všech případech nařídít složení zálohy na provedení exekuce. K nařízení exekuce však dochází až po zaplacení soudního poplatku oprávněným, pro kterého se tento poplatek stává po rozhodnutí soudu nákladem exekučního řízení. (25) (26)

Pokud v průběhu exekučního řízení dojde k odkladu exekuce, musí být o nákladech vzniklých touto skutečností podle § 266 OSŘ pojednáno v usnesení o odkladu exekuce. (40)

Složitější situace nastává v případě zastavení exekučního řízení. Zde soud rozhoduje o nákladech řízení podle důvodu, který byl příčinou zastavení exekučního řízení. Vina může být na straně oprávněného i povinného. Na straně oprávněného je tehdy, pokud oprávněný bezdůvodně pokračuje v exekučním řízení, nadále vymáhá zaniklou pohledávku. Podle míry zavinění soud rozhoduje o povinnosti oprávněného nahradit povinnému náklady, a to buď celkové nebo částečné, v případě plného pochybení oprávněného může soud podle § 271 OSŘ oprávněnému nařídít i vrácení plnění povinnému, které oprávněný od povinného obdržel. (23) (40)

3.5 Výkon rozhodnutí prodejem nemovité věci

Exekuce prováděná prodejem nemovité věci je jedním z prostředků k vymáhání peněžitého plnění. Tento způsob vymáhání peněžité částky je uplatňován při vymáhání vysokých peněžitých částek. Soud k tomuto způsobu přistupuje v případech, kdy uspokojení výkonu rozhodnutí jiným způsobem exekuce trvalo příliš dlouho nebo výkon rozhodnutí jiným způsobem není možné provést. Oprávněný by na uspokojení výkonu rozhodnutí prodejem nemovité věci měl trvat v případech, kdy žádá po povinném vysoké částky, není však vyloučeno tento způsob exekuce použít i při vymáhání částek nižších. Exekuce prodejem nemovitých věcí je prováděna dražbou. (25) (28)

Prodej nemovité věci v rámci výkonu rozhodnutí je zdlouhavým procesem, který je rozdělen do několika na sebe navazujících částí:

- a) nařízení výkonu rozhodnutí,
- b) určení ceny nemovité věci a jejího příslušenství,
- c) určení dražebního roku,
- d) dražba,
- e) rozvrh výtěžku. (25)

3.5.1 Nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovité věci

O nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovité věci rozhoduje obecně příslušný soud. V některých případech je využita výjimka obecné příslušnosti soudu, díky které je k nařízení výkonu rozhodnutí a jeho provedení oprávněn soud, v jehož obvodu se daná nemovitá věc nachází. (40)

Nařízení výkonu rozhodnutí předchází návrh oprávněného. Návrh na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovité věci musí obsahovat povinné náležitosti podle § 261 OSŘ. Mezi tyto náležitosti zákon řadí označení způsobu exekuce, kterým má být výkon rozhodnutí proveden, označení oprávněného a povinného včetně rodného čísla, exekuční titul a tvrzení oprávněného o nesplnění povinností povinného, vyplývající z exekučního titulu. Zvláštní náležitostí, kterou musí návrh na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovité věci obsahovat, je označení nemovité věci, která má být předmětem výkonu rozhodnutí a ověřené doložení vlastnictví povinného. Označení nemovité věci musí být přesné, exekuce se vztahuje i na příslušenství a součásti nemovité věci, proto se

jako přesné označení nemovité věci považuje označení věci včetně jejích součástí a příslušenství. (26) (40)

Zajištění všech náležitostí návrhu je povinností oprávněného. Po předložení návrhu se všemi náležitostmi soud informuje příslušný katastrální úřad, aby skutečnost o prodeji nemovité věci byla uvedena v katastru nemovitostí, a může přistoupit k nařízení výkonu rozhodnutí. (25)

Soud při nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovité věci zakazuje povinnému po doručení usnesení převést nemovitost na jinou osobu či ji jakýmkoli způsobem zatížit (například věcným břemenem, zástavním právem, předkupním právem, pronájmem). Povinný má dále povinnost do 15 dnů od doručení usnesení informovat soud o předkupním právu spojeným s nemovitostí. Předkupní právo je možné uplatnit pouze účastí v dražbě, a to nejpozději před zahájením dražebního jednání. Po vydražení nemovité věci předkupní právo zaniká. (25) (28)

3.5.2 Stanovení ceny nemovité věci

Jakmile usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovité věci nabyde právní moci, soud nařídí dražbu. (26)

Před zahájením dražebního jednání je nutné stanovit cenu nemovité věci, která je předmětem výkonu rozhodnutí. Soud pro stanovení ceny nemovité věci musí určit znalce, jehož povinností je ocenění nemovité věci společně s jejím příslušenstvím. Znalec také oceňuje práva a závady, které jsou s nemovitou věcí spojené. (25)

Soud může provádět ohledání nemovitých věcí včetně jejich příslušenství, povinní musí tuto prohlídku umožnit. Ohledání nemovité věci je právem soudu, soud k ohledání nemusí přistupovat ve všech případech. Není-li však provedeno ohledání nemovité věci nebo nedojde-li k předvolání osob, které mají být při ohledání přítomny, může tento postup být soudu vytýkán a může tak dojít ke vzniku závad. V důsledku toho je nutné o ohledání nemovité věci sepsat protokol podle § 40 OSŘ, jehož obsahem by měl být podrobný popis nemovité věci včetně jejího příslušenství a součástí a vyjádření osob k existujícím právům, závadám a věcným břemenům. (25) (40)

Způsob určení ceny nemovité věci se řídí podle zvláštního předpisu. (40) (44)

Stanovení ceny nemovité věci je pouze podkladem pro určení nejnižšího podání v dražbě, při které dojde ke stanovení hodnoty nemovité věci. Soud podle výsledků ohledání a ocenění celkově určuje:

- a) cenu nemovité věci a jejího příslušenství,
- b) cenu jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených,
- c) závady, které prodejem v dražbě nezaniknou,
- d) výslednou cenu. (25)

K určení ceny nemovité věci a jejího příslušenství soud použije zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. K určení cen jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených soud použije zákon o oceňování majetku, konkrétně právní úpravu týkající se věcných břemen. (44)

Práva s nemovitostí spojená obecně cenu nemovité věci navyšují, závady hodnotu nemovité věci snižují. Cenu závad, které prodejem nemovité věci v dražbě nezaniknou, je nutné od ceny nemovitostí včetně jejího příslušenství a ceny práv spojených s nemovitostí odečíst, tím je získána cena výsledná. Závady určí soud podle § 336a odst. 1 písm. c) OSŘ. Usnesení o ceně musí být důvodné a přezkoumatelné, musí z něj být patrný postup soudu při stanovování výsledné ceny nemovité věci, a musí být doručeno oprávněnému, dalším oprávněným, povinnému, osobám, které mají k nemovité věci určitá práva. (25) (40)

Jakmile usnesení o určení ceny nemovité věci nabyde právní moci, je tato fáze skončena a je přistoupeno k dražbě. (26)

3.5.3 Dražba

Dražba představuje určitý typ prodeje, který probíhá v předem určený okamžik. Předmětem prodeje je určitá věc, která je předmětem exekučního řízení. Tato věc je nabízena zájemcům, jejichž počet není omezený, a je prodána zájemci, který nabídne nejvyšší částku. Dražba patří mezi takzvaný originární neboli původní způsob nabývání vlastnictví. (25) (29)

Existuje několik druhů dražeb, vedle dobrovolných dražeb dražby nucené, soukromé i veřejné, soudní či administrativní. Pokud by měl být určen druh dražby vycházející

ze soudní exekuce na nemovitou věc, byla by tato dražba podle hledisek určena jako dražba nucená a veřejná. (25) (28) (45)

Příprava na dražbu začíná nařízením dražebního jednání soudem a vydáním dražební vyhlášky. Dražební vyhláška obsahuje náležitosti, které se liší podle druhu dražby. (45)

Dražební vyhláška slouží zejména k informování co nejširšího okruhu zájemců o dražbu a zajištění úspěšnosti dražby. Dražební vyhláška bývá zveřejňována na úředních deskách soudů a úředních deskách obcí, ve kterých se nemovité věci nachází, její doručení je nutné oprávněnému, dalším oprávněným, povinnému, manželu povinného, osobám majících předkupní právo k nemovité věci, příslušnému finančnímu úřadu, katastrálnímu úřadu se žádostí o uveřejnění na úřední desce a okresnímu úřadu. Nejpozději 30 dní po vydání dražební vyhlášky soud musí nařídit dražební jednání. (25)

Usnesení o dražebním jednání musí obsahovat tyto povinné náležitosti:

- a) čas a místo dražby,
- b) podrobné označení nemovité věci včetně jejího příslušenství,
- c) výsledná cena nemovité věci,
- d) výše nejnižšího podání,
- e) výše jistoty a způsob zaplacení jistoty,
- f) práva a závady související s nemovitou věcí,
- g) závady v dražbě nezanikající,
- h) předpoklady převzetí vydražené nemovité věci,
- i) upozornění týkající se rozvržení podstaty,
- j) sdělení oprávněných o uspokojení pohledávek při rozvrhu výtěžku,
- k) výzva k uplatnění práva proti dražbě,
- l) upozornění osobám, které mají předkupní právo k nemovité věci. (40)

Po nařízení dražebního jednání dochází k realizaci dražby. Před samotnou dražbou musí být zajištěny určité přípravy, v první řadě složení jistoty dražitelem před zahájením dražebního jednání, přičemž dražitelem může být fyzická i právnická osoba, obec, vyšší územně samosprávný celek i stát, dražit nemůže povinný ani jeho manžel(ka), soudci ani zaměstnanci soudů. Dále musí být zjištěno, zda předmět výkonu rozhodnutí nebyl vyloučen na základě žaloby z výkonu rozhodnutí. Při zahájení dražby je ověřena přítomnost dražitelů, jejich nepřítomnost však není překážkou provedení dražby. (25) (26)

Prvním krokem po zahájení dražby je prokázání předkupního práva soudem a oznámení o přihlášených věřitelích a jejich pohledávkách. Dále je nutné zmínit, kteří věřitelé požádali o zaplacení svých pohledávek, a které pohledávky je možné po vydražení převzít. Pro podání úplných informací se doporučuje podání stručné charakteristiky dražené věci. Následuje oznámení soudce o minimální částce, o kterou je nutné navyšovat podání. Po podání kompletních informací týkajících se dražby, soudce vyzve dražitele k podání. (25)

Dražba pokračuje do doby, kdy dražitelé navyšují podání, přičemž konečná cena dražené věci není nijak omezena. Dojde-li dražba do situace, kdy na třetí výzvu nebude podání navýšeno, dražba je ukončena udělením příklepu dražiteli, který učinil nejvyšší podání. (28)

Ostatní dražitelé mají možnost uvést do protokolu, který je nutný sestavit bez zbytečného odkladu hned po ukončení dražebního jednání, námitky proti příklepu. Jsou-li vznesené námitky odůvodněné, může soud pokračovat v dražbě vrácením se k předposlednímu podání. Dražební jednání končí po udělení příklepu bez podání námitek. Po skončení dražebního jednání je vrácena jistina všem dražitelům, kterým příklep nebyl udělen. (25)

V praxi dochází i k bezúspěšným dražbám, ke kterým dochází v případech, že při zahájení dražebního jednání neexistují žádní zájemci o draženou nemovitost nebo v případě, že zájemci při zahájení dražby sice existují, v průběhu dražebního jednání však neučiní ani minimální podání. V těchto případech může být na návrh oprávněného, který je podán nejpozději do tří měsíců od bezúspěšné dražby, nařízeno opakované dražební jednání. Pokud návrh na opakované dražební jednání nebude podán do jednoho roku od bezúspěšné dražby, dochází k zastavení výkonu rozhodnutí. Existují však i případy takzvaných dalších dražebních jednání, které je nutno od bezúspěšných dražeb odlišovat. Další dražební jednání soud nařizuje v případech včasného nezaplacení nejvyššího podání vydražitelem. Lhůta pro zaplacení nejvyššího podání, na základě kterého byl udělen vydražiteli příklep, je uvedena v usnesení o příklepu. Průběh dalšího dražebního jednání se výrazně neliší od první dražby, z dalšího dražebního jednání je vyloučen takzvaný obmeškalý vydražitel, tedy ten, který zmařil předchozí dražbu nezaplacením nejvyššího podání, na jehož základě mu byl přidělen příklep. Počet dalších dražebních jednání není omezen. (25)

3.5.4 Rozvržení výtěžku dražby

Rozvržení výtěžku dražby je poslední fází exekučního řízení. K rozvrhu výtěžku může dojít až po pravomocném rozhodnutí o udělení příklepu a zaplacení nejvyššího podání vydražitelem. (26)

Základem pro rozvrh výtěžku je rozvrhová podstata. Rozvrhová podstata je tvořena:

- a) nejvyšším podáním společně s úroky z nejvyššího podání,
- b) náhradami do podstaty připadajícími podle § 336n OSŘ,
- c) jistotou vydražitele. (40)

Pokud je úspěšná již první dražba, rozvrhovou podstatu tvoří pouze nejvyšší podání a úroky. V případě přistoupení k dalšímu dražebnímu jednání bude rozvrhová podstata představovat rozdíl mezi nejvyšším podáním a škodou, která byla způsobena pozdním zaplacením nejvyššího podání. Obmeškalý vydražitel má kromě povinnosti zaplacení těchto náhrad zaplatit náklady související s dalším dražebním jednáním. (25)

Jednání o rozvrhu výtěžku začíná po pravomocném udělení příklepu a složení nejvyššího podání vydražitelem. K jednání jsou pozváni účastníci rozvrhu (oprávněný, další oprávněný, povinný, vydražitel a další), aby mohlo být pojednáno o uspokojení jejich pohledávek. (28)

Při jednání o rozvrhu výtěžku je nutné stanovit pořadí a způsob uhrazení pohledávek věřitelů. Pořadí uspokojovaných pohledávek podle závěru rozvrhového jednání je upraveno v § 337c odst. 1 OSŘ. (25) (40)

Jakmile rozvrhové usnesení nabyde právní moci, jsou věřitelům vyplaceny přiznané částky. (26)

3.6 Provádění exekuce prostřednictvím soukromých soudních exekutorů

Soukromí soudní exekutoři tvoří samostatný právní institut, který je v platnosti od roku 2001 a je upraven zákonem č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti. Tento zákon je používán pod názvem exekuční řád. (30) (46)

Důvodem pro vznik tohoto právního institutu bylo usnadnění, jak fyzickým tak právnickým osobám, domáhání se plnění od povinných. K usnadnění vymáhání plnění dochází prostřednictvím soukromých soudních exekutorů především zkracováním jindy zdlouhavého soudního řízení. (30)

Soukromí soudní exekutoři mají při výkonu exekuční činnosti postavení veřejných činitelů, aby sami mohli řídit činnost exekuce. Soukromí exekutoři jsou takzvaně procesně nezávislí, sami stanovují způsob provádění exekuce, ve většině případů sami zjišťují majetek povinného, z čehož vyplývá, že nejsou vázáni na návrh oprávněného. (26)

Všichni soukromí soudní exekutoři jsou zaštiťováni Exekutorskou komorou České republiky, která sídlí v Brně. Exekutorská komora České republiky dohlíží na činnost exekutorů a exekutorských úřadů, vede evidenci všech soukromých exekutorů, provádí exekutorské zkoušky a vede centrální evidenci všech nařízených exekucí. (64)

Členem Exekutorské komory se soukromý soudní exekutor stává dnem jmenování, členství zaniká odvoláním či smrtí. (30)

Soukromí exekutoři jsou jmenováni a odvoláváni ministrem spravedlnosti a jsou vázáni pouze ústavou, zákony a dalšími závaznými právními předpisy. Soukromí exekutoři jsou oprávněni vyžadovat potřebná soudní sdělení, sdělení státní správy, obcí, notářů, advokátů, právnických i fyzických osob. Soukromí exekutoři jsou oprávněni využívat orgány Policie ČR, banky, spořitelny, pojišťovny, investiční společnosti, investiční fondy a další. Tyto třetí osoby jsou povinny se soukromým exekutorem spolupracovat, pokud spolupráci odmítnou, hrozí jim uložení pokuty. (26)

Se jmenováním soukromého exekutora jsou spojeny určité povinnosti, jejichž splnění je nutné pro jmenování a pro výkon exekutorské činnosti. Exekuční řád uvádí tyto povinnosti:

- občanství České republiky,
- plná svéprávnost,

- řádně ukončené vysokoškolské vzdělání na právnické fakultě vysoké školy se sídlem v ČR,
- minimálně tříletá exekutorská praxe (praxe exekutora, exekutorského kandidáta, exekutorského koncipienta),
- složení exekutorské zkoušky,
- bezúhonnost. (46)

Dalšími povinnostmi pro výkon exekutorské činnosti jsou složení slibu do rukou ministra a uzavření smlouvy o pojištění odpovědnosti za škodu, která by mohla vzniknout v rámci výkonu exekuční činnosti. (26)

Se jmenováním soukromého exekutora dochází i k zařazení do sídla obvodu okresního soudu. Svůj úřad soukromý exekutor vykonává i s pomocí zaměstnanců, kterými mohou být exekutorští kandidáti, koncipienti a další zaměstnanci. Na návrh soukromého exekutora může Exekutorská komora jmenovat do úřadu zástupce exekutora. (30) (46)

Ke skončení exekutorského úřadu dochází v důsledku smrti exekutora, odvoláním exekutora, ztrátou občanství České republiky nebo omezením či zrušením jeho způsobilosti k právním úkonům. (30)

3.6.1 Činnost soukromých soudních exekutorů

Volba soukromého soudního exekutora je plně v pravomoci oprávněného, exekutor však může být vyloučen z provedení výkonu rozhodnutí, pokud existuje důvodné podezření o jeho podjatosti vzhledem k předmětu věci nebo k účastníkům exekučního řízení. Neexistují-li po podání návrhu oprávněného žádné nesrovnalosti, soud pověří daného soukromého exekutora provedením výkonu. (26)

Exekutor je při výkonu i po skončení své činnosti vázán mlčenlivostí, tato povinnost neplatí vůči zaměstnanci exekutora. V souvislosti s porušením mlčenlivosti je exekutor odpovědný za škody, které porušením mlčenlivosti vzniknou. Soukromý exekutor není odpovědný pouze za škody způsobené porušením mlčenlivosti, odpovídá i za škody způsobené výkonem jeho činnosti i činnosti jeho zaměstnanců. (46)

Vedle provádění výkonu rozhodnutí je soukromý exekutor oprávněn vykonávat i jiné činnosti. Mezi tyto činnosti lze zařadit poskytování právní pomoci oprávněnému nebo povinnému po vydání exekučního titulu či sepisování listin a exekutorských zápisů. Soukromý exekutor je oprávněn přijímat do úschovy peníze či jiné movité věci,

v některých případech může provádět dražbu movitých i nemovitých věcí. Další činnosti může soukromý exekutor vykonávat po pověření soudem, nebo pokud ho k činnosti opravňuje zvláštní právní předpis. (30)

Odměnou exekutora, která mu náleží za exekuční činnost a další činnosti, jsou náklady exekuce, kterou exekutorovi hradí povinný na základě příkazu k úhradě nákladů. (30)

4 Vlastní práce

4.1 Komparace obou způsobů pořízení nemovité věci

U nákupu nemovité věci přes realitní kancelář a nákupu nemovité věci v dražbě lze shledat společné, ale především odlišné znaky těchto způsobů pořízení nemovitých věcí. V Tabulce 1 jsou uvedeny zásadní činnosti, které jsou společné pro oba způsoby pořízení nemovitých věcí. U jednotlivých činností je uveden jejich popis podle způsobu pořízení.

Tabulka 2 a Tabulka 3 zobrazuje hlavní výhody a nevýhody jednotlivých způsobů pořízení nemovitých věcí.

Tabulka 1 Srovnání nákupu nemovité věci prostřednictvím realitní kanceláře a pořízení nemovité věci prostřednictvím dražby – zásadní činnosti

Činnosti	Nákup nemovité věci přes realitní kancelář	Nákup nemovité věci v dražbě
Prvotní zaznamenání nemovité věci s možností koupě	Inzerce	Dražební vyhláška
Další informace o nemovité věci a dokumenty o nemovité věci zajišťuje:	Realitní kancelář Realitní makléř	Odpovědný exekutor
Exkluzivita nabídky nemovité věci	Nutné ověřit přes realitní kancelář, zda existuje smlouva o exkluzivním prodeji.	Nemovitá věc může být současně předmětem pouze jednoho exekučního řízení.
Ocenění nemovité věci (stanovení kupní ceny)	Základem je znalecký posudek a provize realitní kanceláře.	Základem je znalecký posudek, který vykonává soudem určený znalec. Hodnota znaleckého posudku je ponížena na 2/3. Tato hodnota vstupuje do dražby jako počáteční cena.
Prohlídka nemovité věci	Zajišťována realitní kanceláří. Kvalitní realitní kancelář by měla zajistit prohlídku nemovité věci ve všech případech prodeje.	Neexistuje jistota, že bude možné uskutečnit prohlídku nemovité věci, jelikož v určitých případech vlastníci nemovitých věcí přístup do nemovité věci neumožní.

Koupě nemovité věci	Rozhodnutím kupujícího. Složením rezervačního poplatku a sepsáním rezervační smlouvy. Následuje sepsání kupní smlouvy a uložení kupní ceny do úschovy.	Účastí v dražbě a udělením příklepu. Pro účast v dražbě je nutné složení dražební jistoty.
Možnosti financování nákupu nemovité věci	Vlastní peněžní prostředky kupujícího nebo hypoteční úvěr.	Vlastní peněžní prostředky kupujícího nebo předhypoteční úvěr.
Platba nemovité věci	Po převedení vlastnických práv vkladem do katastru nemovitostí uvolněním peněz z úschovy na účet prodávajícího.	Po převedení vlastnických práv vkladem do katastru nemovitostí doplacením rozdílu mezi složenou dražební jistotou a cenou, za kterou byla nemovitá věc vydražena na účet, který je spravován exekutorem.
Vlastnictví nemovité věci	Vkladem do katastru nemovitostí	Vkladem do katastru nemovitostí
Návrh na vklad do katastru nemovitostí podává:	Realitní kancelář nebo smluvní strany	Exekutor
Provizi realitní kanceláře nebo odměnu exekutora platí:	Prodávající	Povinný
Daň z nabytí nemovité věci platí:	Prodávající, kupující vystupuje jako ručitel Záleží na dohodě smluvních stran, pokud ve smlouvě není uvedeno, že daň z nabytí nemovité věci platí kupující, zůstává povinnost přiznat a zaplatit daň prodávajícímu.	Kupující

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 2 Přehled hlavních výhod a nevýhod pořízení nemovité věci v exekuci

Výhody	Nevýhody
<p style="text-align: center;">Relativní finanční úspora</p> <p>Záleží na počtu zúčastněných dražitelů v dražbě. Pokud se dražby účastní jeden dražitel, je nemovitá věc vydražena jediným příhozem ve výši počáteční ceny vstupující do dražby. Počáteční cena dražené nemovité věci je tvořena 2/3 částí hodnoty znaleckého posudku nemovité věci.</p>	<p style="text-align: center;">Neuskutečnění příklepu v dražbě</p> <p>Velkým rizikem pro zájemce o nemovitou věc v dražbě je předražení jiným zájemcem. Příklep je v dražbě udělen zájemci s nejvyšší hodnotou příhozu, proto zájemci o nemovitou věc nemohou do udělení příklepu s koupí nemovité věci počítat.</p>
<p style="text-align: center;">Exkluzivita nemovité věci</p> <p>Konkrétní nemovitá věc je současně předmětem pouze jedné dražby.</p>	<p style="text-align: center;">Neznalost reálného stavu nemovité věci</p> <p>Existují případy, kdy vlastníci nemovitých věcí v exekuci nezpřístupní nemovitou věc pro prohlídky zájemců. Zájemce o nemovitou věc musí s tímto rizikem počítat.</p>
<p style="text-align: center;">Odpovědnost exekutora</p> <p>Exekutor zajišťující dražbu nemovité věci koná věc ve veřejném zájmu, nemá osobní zájem na prodeji nemovité věci. Nedochozí k zatajování informací.</p>	<p style="text-align: center;">Omezený výběr nemovitých věcí</p> <p>Exekucí je postiženo podstatně nižší množství nemovitých věcí než je nabízeno prostřednictvím realitních kanceláří.</p>
<p style="text-align: center;">„Čistá nemovitost“</p> <p>Po převedení vlastnických práv na nového majitele má majitel jistotu, že nemovitá věc je očištěna od veškerých právních závad.</p>	<p style="text-align: center;">Placení daně z nabytí nemovitých věcí</p> <p>Pokud dojde k pořízení nemovité věci prostřednictvím dražby, daň z nabytí nemovitých věcí platí kupující.</p>

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 3 Přehled hlavních výhod a nevýhod pořízení nemovité věci přes realitní kancelář

Výhody	Nevýhody
<p style="text-align: center;">Minimální časová náročnost koupě</p> <p>Realitní kanceláře zajišťují veškeré činnosti související s koupí nemovité věci, proto zájemce o nemovitou věc nemusí koupí věnovat nadbytek času.</p>	<p style="text-align: center;">Nejistota exkluzivity prodeje</p> <p>V zájmu kupujícího je informovat se, zda má realitní kancelář podepsanou smlouvu o exkluzivním prodeji, aby nemohlo dojít k prodeji dané nemovité věci jinou realitní kanceláří jinému zájemci.</p>
<p style="text-align: center;">Odbornost koupě</p> <p>Realitní kanceláře úzce spolupracují se specialisty v jednotlivých oborech týkajících se nemovitých věcí (statičtí, architekti, právníci, notáři, exekutoři, bankovní poradci).</p>	<p style="text-align: center;">Kupní cena nemovité věci</p> <p>Kupní cena je stanovena podle znaleckého posudku. Součástí kupní ceny je však i provize realitních kanceláří.</p>
<p style="text-align: center;">Rezervační smlouva</p> <p>Instrument, který dává zájemci o nemovitou věc jistotu, že po složení rezervačního poplatku nebude realitní kancelář s nemovitou věcí nijak nakládat. Zájemce o nemovitou věc má dostatek času pro zajištění peněžních prostředků formou hypotečního úvěru, protože po sepsání rezervační smlouvy nemá realitní kancelář právo prodat rezervovanou nemovitou věc jinému zájemci.</p>	<p style="text-align: center;">Zatajování informací</p> <p>Realitní kanceláře i realitní makléři mají osobní zájem na prodeji nemovité věci, proto může docházet k zatajování zásadních informací o nemovitých věcech.</p>
<p style="text-align: center;">Velký výběr nemovitých věcí</p> <p>Oproti nabídce nemovitých věcí v exekuci poskytují realitní kanceláře větší nabídku nemovitých věcí.</p>	<p style="text-align: center;">Krach realitní kanceláře</p> <p>Realitní kancelář je klasickým podnikem, který je odpovědný za své hospodaření. Nezodpovědným jednáním může dojít i ke krachu společnosti a ohrožení složených rezervačních poplatků, případně peněžních úschov klientů.</p>

Zdroj: vlastní zpracování

4.2 Srovnání cen nemovitých věcí vydražených v exekuci a cen nemovitých věcí prodávaných realitní kanceláří

Podkladem pro srovnání cen jednotlivých způsobů pořízení nemovitých věcí jsou konkrétní nemovité věci, které byly nalezeny na realitních a exekučních serverech.

Konkrétní nemovité věci v exekuci se staly podkladem pro vyhledání obdobných nemovitých věcí nabízených prostřednictvím realitních kanceláří. Tento postup byl zvolen především z důvodu nižšího počtu nemovitých věcí v exekuci oproti počtu nemovitých věcí prodávaných prostřednictvím realitních kanceláří.

U nemovitých věcí v exekuci byly vymezeny základní atributy pro srovnání. Podle vymezených atributů byly vyhledávány obdobné nemovité věci na realitních serverech, aby následná analýza cen nemovitých věcí měla vypovídající výsledky.

Pro analýzu cen bylo vybráno 20 nemovitých věcí v exekuci, z toho 10 bytových jednotek a 10 rodinných domů, a k nim odpovídajících 20 nemovitých věcí nabízených realitními kanceláři, opět 10 bytových jednotek a 10 rodinných domů.

Charakteristika nemovitých věcí s podrobným popisem atributů je uvedena v následující kapitole.

Celkem byly provedeny 3 typy srovnávacích cenových analýz:

1. Cenová analýza nemovitostí v exekuci, kdy byla srovnávána počáteční cena s příklepem
a znalecký posudek s příklepem.
2. Cenová analýza obdobných nemovitostí, kdy byla srovnávána prodejní cena obdobné nemovité věci s hodnotou příklepu nemovité věci v exekuci.
3. Cenová analýza skupin nemovitostí, kdy byla srovnávána prodejní cena nemovité věci s hodnotou příklepu podle jednotlivých skupin:
 - a. skupina Bytové jednotky (všechny bytové jednotky datového vzorku)
 - b. skupina Rodinné domy (všechny rodinné domy datového vzorku)

4.2.1 Charakteristika nemovitých věcí datového vzorku

Pro charakteristiku bytových jednotek byly vymezeny následující srovnávací atributy:

1. Typ nemovitosti – bytová jednotka
2. Lokalita - Praha

3. Velikost
 - a. Rozložení bytové jednotky (počet místností)
 - b. Plocha bytové jednotky v m²
4. Parametry
 - a. Nadzemní podlaží
 - b. Konstrukce budovy (cihlová, panelová)
 - c. Technický stav budovy
5. Příslušenství
 - a. Podíl na společných částech domu
 - b. Možnosti parkování
 - c. Další příslušenství (sklep, balkon, lodžie, výtah, terasa)
6. Cena nemovité věci
 - a. u nemovitých věcí v exekuci (cena dle znaleckého posudku, počáteční cena a cena, za kterou byla daná nemovitá věc vydražena)
 - b. u nemovitých věcí nabízených realitními kanceláři (prodejní cena)
7. Doplnující atributy (termín dražby u nemovitostí v exekuci, stáří inzerátu u nemovitostí realitních kanceláří, odpovědná realitní kancelář)

Pro charakteristiku rodinných domů byly vymezeny následující srovnávací atributy:

1. Typ nemovité věci – rodinný dům
2. Lokalita – Praha
3. Velikost
 - a. Zastavěné plochy v m²
 - b. Pozemku v m²
4. Parametry
 - a. Typ domu (řadový, samostatně stojící)
 - b. Počet nadzemních podlaží
5. Příslušenství
 - a. Elektřina, vodovod, kanalizace, plyn
 - b. Ostatní příslušenství (půda, sklep, garáž, pergola)
6. Cena nemovité věci

- a. u nemovitých věcí v exekuci (cena dle znaleckého posudku, počáteční cena a cena, za kterou byla daná nemovitá věc vydražena)
 - b. u nemovitých věcí nabízených realitními kanceláři (prodejní cena)
7. Doplnující atributy (termín dražby u nemovitostí v exekuci, stáří inzerátu u nemovitostí realitních kanceláří, odpovědná realitní kancelář)

Popis jednotlivých nemovitých věcí pomocí zvolených atributů je pro lepší přehlednost konstruován do tabulek.

K nemovitým věcem v exekuci je přidáno grafické zobrazení průběhu dražby.

Tabulka 4 Nemovitá věc A1

Atributy	Nemovitost v exekuci
<i>typ nemovité věci</i>	Bytová jednotka
<i>lokality</i>	Praha 2, Vinohrady
<i>velikost (rozložení)</i>	2+kk
<i>velikost (m²)</i>	65
<i>parametry</i>	7. NP (celkem 8 NP) Cihlová budova. Dobrý stavebně-technický stav s celkovou modernizací.
<i>příslušenství</i>	Podíl na společných částech domu a pozemku. Veřejné parkování u domu. Pro 7. NP společná terasa.
CENA dle znaleckého posudku	3 550 000 Kč
<i>počáteční cena</i>	2 366 667 Kč
VYDRAŽENO	4 030 000 Kč
<i>termín dražby</i>	Srpen 2015

Zdroj: Vlastní zpracování dle (65)

Tabulka 5 Nemovitá věc A2

Atributy	Nemovitost na prodej
<i>typ nemovité věci</i>	Bytová jednotka
<i>lokality</i>	Praha 2, Vinohrady
<i>velikost (rozložení)</i>	2+kk
<i>velikost (m²)</i>	63
<i>parametry</i>	2. NP (celkem 3 NP) Cihlová budova. Stav objektu po rekonstrukci.
<i>příslušenství</i>	Parkování – modrá rezidenční zóna. Sklep o výměře 1,2 m ² Výtah
PRODEJNÍ CENA	4 900 000 Kč
<i>realitní kancelář</i>	Home Sweet Home
<i>stáří inzerátu</i>	Únor 2016

Zdroj: Vlastní zpracování dle (66)

Tabulka 6 Nemovitá věc B1

Atributy	Nemovitost v exekuci
<i>typ nemovité věci</i>	Bytová jednotka
<i>lokalita</i>	Praha 5, Zbraslav
<i>velikost (rozložení)</i>	2+kk
<i>velikost (m²)</i>	70,68
<i>parametry</i>	2. NP (celkem 3 NP) Cihlová budova Velmi dobrý stav objektu
<i>příslušenství</i>	Sklep o výměře 1,98 m ² Garážové stání Balkon o výměře 8,54 m ² Výtah
CENA dle znaleckého posudku	3 300 000 Kč
<i>počáteční cena</i>	2 200 000 Kč
VYDRAŽENO	2 910 000 Kč
<i>termín dražby</i>	Srpen 2015

Zdroj: Vlastní zpracování dle (67)

Tabulka 7 Nemovitá věc B2

Atributy	Nemovitost na prodej
<i>typ nemovité věci</i>	Bytová jednotka
<i>lokalita</i>	Praha 5, Zbraslav
<i>velikost (rozložení)</i>	2+kk
<i>velikost (m²)</i>	67
<i>parametry</i>	5. NP (celkem 5 NP) Cihlová budova Velmi dobrý stav objektu
<i>příslušenství</i>	Terasa o výměře 4 m ² Garážové stání Výtah
PRODEJNÍ CENA	3 970 000 Kč + provize RK
<i>realitní kancelář</i>	Realitní společnost České spořitelny
<i>stáří inzerátu</i>	Únor 2016

Zdroj: Vlastní zpracování dle (68)

Tabulka 8 Nemovitá věc C1

Atributy	Nemovitost v exekuci
<i>typ nemovité věci</i>	Bytová jednotka
<i>lokalita</i>	Praha 7, Troja
<i>velikost (rozložení)</i>	4+1
<i>velikost (m²)</i>	83,49
<i>parametry</i>	4. NP (celkem 9 NP) Panelová budova Dobrý stav objektu
<i>příslušenství</i>	Parkování u domu Podíl na společných částech domu a pozemku Sklep o výměře 1,40 m ²
CENA dle znaleckého posudku	3 085 000 Kč
<i>počáteční cena</i>	2 056 667 Kč
VYDRAŽENO	3 165 009 Kč
<i>termín dražby</i>	Říjen 2015

Zdroj: Vlastní zpracování dle (69)

Tabulka 9 Nemovitá věc C2

Atributy	Nemovitost na prodej
<i>typ nemovité věci</i>	Bytová jednotka
<i>lokalita</i>	Praha 7, Holešovice
<i>velikost (rozložení)</i>	4+1
<i>velikost (m²)</i>	89
<i>parametry</i>	1.NP (celkem 4 NP) Cihlová budova Stav objektu po rekonstrukci
<i>příslušenství</i>	Sklep Výtah Parkování před domem
PRODEJNÍ CENA	6 990 000 Kč
<i>realitní kancelář</i>	NEXT REALITY
<i>stáří inzerátu</i>	Únor 2016

Zdroj: Vlastní zpracování dle (70)

Tabulka 10 Nemovitá věc D1

Atributy	Nemovitost v exekuci
<i>typ nemovité věci</i>	Bytová jednotka
<i>lokalita</i>	Praha 10, Strašnice
<i>velikost (rozložení)</i>	3+1
<i>velikost (m²)</i>	82,84
<i>parametry</i>	3. NP (celkem 6 NP) Klidná část obce Cihlová budova Dobrý stav objektu
<i>příslušenství</i>	Sklep o výměře 1,2 m2 Parkování u domu Balkon
CENA dle znaleckého posudku	2 900 000 Kč
<i>počáteční cena</i>	1 933 333 Kč
VYDRAŽENO	3 570 000 Kč
<i>termín dražby</i>	Leden 2016

Zdroj: Vlastní zpracování dle (71)

Tabulka 11 Nemovitá věc D2

Atributy	Nemovitost na prodej
<i>typ nemovité věci</i>	Bytová jednotka
<i>lokalita</i>	Praha 10, Strašnice
<i>velikost (rozložení)</i>	3+1
<i>velikost (m²)</i>	82
<i>parametry</i>	3. NP (celkem 4 NP) Klidná část obce Cihlová budova Stav objektu po rekonstrukci
<i>příslušenství</i>	Balkon Sklep o výměře 2 m2 Parkování v přilehlých komunikacích
PRODEJNÍ CENA	4 000 000 Kč
<i>realitní kancelář</i>	VÝBĚR REALITY s.r.o. – realitní kancelář
<i>stáří inzerátu</i>	Únor 2016

Zdroj: Vlastní zpracování dle (72)

Tabulka 12 Nemovitá věc E1

Atributy	Nemovitost v exekuci
<i>typ nemovité věci</i>	Bytová jednotka
<i>lokalita</i>	Praha 5, Stodůlky
<i>velikost (rozložení)</i>	3+kk
<i>velikost (m²)</i>	86,10
<i>parametry</i>	1.NP (celkem 4 NP) Cihlová budova Velmi dobrý stav objektu Umístění na okraji obce
<i>příslušenství</i>	Garážové stání Sklep o výměře 0,9 m ²
CENA dle znaleckého posudku	3 950 000 Kč
<i>počáteční cena</i>	2 633 333 Kč
VYDRAŽENO	4 150 000 Kč
<i>termín dražby</i>	Únor 2015

Zdroj: Vlastní zpracování dle (73)

Tabulka 13 Nemovitá věc E2

Atributy	Nemovitost na prodej
<i>typ nemovité věci</i>	Bytová jednotka
<i>lokalita</i>	Praha 5, Stodůlky
<i>velikost (rozložení)</i>	3+kk
<i>velikost (m²)</i>	101
<i>parametry</i>	1.NP (celkem 4 NP) Cihlová budova Velmi dobrý stav objektu Klidná část obce
<i>příslušenství</i>	Lodžie Sklep o výměře 4,1 m ² Společná kočárkárna a gumárna Společná zahrada s dětským hřištěm Oplocení areálu Garážové stání pro 1 auto
PRODEJNÍ CENA	5 590 000 Kč
<i>realitní kancelář</i>	REMAX Anděl
<i>stáří inzerátu</i>	Únor 2016

Zdroj: Vlastní zpracování dle (74)

Tabulka 14 Nemovitá věc F1

Atributy	Nemovitost v exekuci
<i>typ nemovité věci</i>	Bytová jednotka
<i>lokalita</i>	Praha 8, Libeň
<i>velikost (rozložení)</i>	3+kk
<i>velikost (m²)</i>	83,80
<i>parametry</i>	Velmi dobrý technický stav Elektrický vratný systém
<i>příslušenství</i>	Podíl na společných částech domu a pozemku Terasa Podzemní garážové stání
CENA dle znaleckého posudku	6 250 000 Kč
<i>počáteční cena</i>	4 166 667 Kč
VYDRAŽENO	4 166 667 Kč
<i>termín dražby</i>	Červen 2015

Zdroj: Vlastní zpracování dle (75)

Tabulka 15 Nemovitá věc F2

Atributy	Nemovitost na prodej
<i>typ nemovité věci</i>	Bytová jednotka
<i>lokalita</i>	Praha 8
<i>velikost (rozložení)</i>	3+kk
<i>velikost (m²)</i>	74
<i>parametry</i>	1.NP (celkem 2 NP) Orientace do vnitrobloku
<i>příslušenství</i>	Terasa Výtah Garážové stání Sklep Společná zahrada
PRODEJNÍ CENA	6 850 000 Kč
<i>realitní kancelář</i>	RISTEM Luxury Home
<i>stáří inzerátu</i>	Únor 2016

Zdroj: Vlastní zpracování dle (76)

Tabulka 16 Nemovitá věc G1

Atributy	Nemovitost v exekuci
<i>typ nemovité věci</i>	Bytová jednotka
<i>lokalita</i>	Praha 8, Bohnice
<i>velikost (rozložení)</i>	3+1
<i>velikost (m²)</i>	77,30
<i>parametry</i>	7. NP (celkem 9 NP) Panelová konstrukce budovy Dobrý stav objektu
<i>příslušenství</i>	Veřejné parkování u domu Sklep o výměře 2,02 m ² Lodžie Výtah
CENA dle znaleckého posudku	2 350 000 Kč
<i>počáteční cena</i>	1 566 700 Kč
VYDRAŽENO	2 370 000 Kč
<i>termín dražby</i>	Říjen 2015

Zdroj: Vlastní zpracování dle (77)

Tabulka 17 Nemovitá věc G2

Atributy	Nemovitost na prodej
<i>typ nemovité věci</i>	Bytová jednotka
<i>lokalita</i>	Praha 8, Bohnice
<i>velikost (rozložení)</i>	3+1
<i>velikost (m²)</i>	66
<i>parametry</i>	2.NP (celkem 4 NP) Panelová stavba Dobrý stav objektu
<i>příslušenství</i>	Lodžie Veřejné parkování
PRODEJNÍ CENA	3 399 000 Kč
<i>realitní kancelář</i>	Duna House
<i>stáří inzerátu</i>	Únor 2016

Zdroj: Vlastní zpracování dle (78)

Tabulka 18 Nemovitá věc H1

Atributy	Nemovitost v exekuci
<i>typ nemovité věci</i>	Bytová jednotka
<i>lokality</i>	Praha 4, Krč
<i>velikost (rozložení)</i>	1+1
<i>velikost (m²)</i>	27,9
<i>parametry</i>	2. NP (celkem 10 NP) Panelová konstrukce budovy Dobrá dopravní dostupnost
<i>příslušenství</i>	Sklep o výměře 0,9 m ² 2 výtahy Veřejné parkování
CENA dle znaleckého posudku	877 000 Kč
<i>počáteční cena</i>	584 667 Kč
VYDRAŽENO	1 600 000 Kč
<i>termín dražby</i>	Listopad 2015

Zdroj: Vlastní zpracování dle (79)

Tabulka 19 Nemovitá věc H2

Atributy	Nemovitost na prodej
<i>typ nemovité věci</i>	Bytová jednotka
<i>lokality</i>	Praha 4, Podolí
<i>velikost (rozložení)</i>	1+1
<i>velikost (m²)</i>	33
<i>parametry</i>	3.NP (celkem 8 NP) Panelová konstrukce budovy Dobrý stav objektu
<i>příslušenství</i>	Lodžie Výtah Sklep Komora vedle vchodových dveří do bytu Veřejné parkování
PRODEJNÍ CENA	1 900 000
<i>realitní kancelář</i>	REMAX Horizont
<i>stáří inzerátu</i>	Únor 2016

Zdroj: Vlastní zpracování dle (80)

Tabulka 20 Nemovitá věc I1

Atributy	Nemovitost v exekuci
<i>typ nemovité věci</i>	Bytová jednotka
<i>lokalita</i>	Praha 5, Hlubočepy
<i>velikost (rozložení)</i>	3+1
<i>velikost (m²)</i>	73,81
<i>parametry</i>	4. NP (celkem 9 NP) Panelová konstrukce budovy Dobrý stav objektu
<i>příslušenství</i>	Podíl na společných částech domu a pozemku Sklep Lodžie Veřejné parkování u domu
CENA dle znaleckého posudku	2 723 000 Kč
<i>počáteční cena</i>	1 815 333 Kč
VYDRAŽENO	2 505 000 Kč
<i>termín dražby</i>	Prosinec 2015

Zdroj: Vlastní zpracování dle (81)

Tabulka 21 Nemovitá věc I2

Atributy	Nemovitost na prodej
<i>typ nemovité věci</i>	Bytová jednotka
<i>lokalita</i>	Praha 5, Hlubočepy
<i>velikost (rozložení)</i>	3+1
<i>velikost (m²)</i>	74
<i>parametry</i>	4.NP (celkem 11 NP) Panelová konstrukce budovy Dobrý stav objektu
<i>příslušenství</i>	Výtah Sklep Veřejné parkoviště
PRODEJNÍ CENA	3 170 000 Kč
<i>realitní kancelář</i>	Reality NEBE
<i>stáří inzerátu</i>	Únor 2016

Zdroj: Vlastní zpracování dle (82)

Tabulka 22 Nemovitá věc J1

Atributy	Nemovitost v exekuci
<i>typ nemovité věci</i>	Bytová jednotka
<i>lokality</i>	Praha 5, Smíchov
<i>velikost (rozložení)</i>	2+1
<i>velikost (m²)</i>	67
<i>parametry</i>	Dobrý stav objektu
<i>Příslušenství</i>	-
CENA dle znaleckého posudku	3 803 360 Kč
<i>počáteční cena</i>	2 535 574 Kč
VYDRAŽENO	2 835 574 Kč
<i>termín dražby</i>	Leden 2016

Zdroj: Vlastní zpracování dle (83)

Tabulka 23 Nemovitá věc J2

Atributy	Nemovitost na prodej
<i>typ nemovité věci</i>	Bytová jednotka
<i>lokality</i>	Praha 5, Smíchov
<i>velikost (rozložení)</i>	2+1
<i>velikost (m²)</i>	52
<i>parametry</i>	4. NP (celkem 6 NP) Dobrý stav objektu – před rekonstrukcí Rušná část obce Cihlová stavba
<i>příslušenství</i>	Výtah
PRODEJNÍ CENA	3 082 560 Kč
<i>realitní kancelář</i>	MAXXXUS REALITY
<i>stáří inzerátu</i>	Únor 2016

Zdroj: Vlastní zpracování dle (84)

Tabulka 24 Nemovitá věc AA1

Atributy	Nemovitost v exekuci
<i>typ nemovité věci</i>	Rodinný dům
<i>lokalita</i>	Praha 4, Braník
<i>velikost zastavěné plochy (m²)</i>	50
<i>velikost pozemku (m²)</i>	122
<i>parametry</i>	Vnitřní řadový dům. Součást lokality se čtyřmi řadami podobných staveb. Celkem 2 NP. Vytápění ústředním plynovým kotlem.
<i>příslušenství</i>	Půdní prostor, částečně upraveno na podkroví. 1 sklepní místnost. Elektřina, vodovod, kanalizace, plyn.
CENA dle znaleckého posudku	3 550 000 Kč
<i>počáteční cena</i>	2 366 667 Kč
VYDRAŽENO	2 366 667 Kč
termín dražby	Říjen 2013

Zdroj: Vlastní zpracování dle (85)

Tabulka 25 Nemovitá věc AA2

Atributy	Nemovitost na prodej
<i>typ nemovité věci</i>	Rodinný dům
<i>lokalita</i>	Praha 4, Záběhlice
<i>velikost zastavěné plochy (m²)</i>	45
<i>velikost pozemku (m²)</i>	136
<i>parametry</i>	Řadový dům patrový. Velmi dobrý stav objektu
<i>příslušenství</i>	Plynovod, veřejná kanalizace, vodovod, elektřina. Částečně podsklepeno.
PRODEJNÍ CENA	5 590 000 Kč
<i>realitní kancelář</i>	RealExpert, s.r.o.
<i>stáří inzerátu</i>	Únor 2016

Zdroj: Vlastní zpracování dle (86)

Tabulka 26 Nemovitá věc BB1

Atributy	Nemovitost v exekuci
<i>typ nemovité věci</i>	Rodinný dům
<i>lokalita</i>	Praha 8, Kobylisy
<i>velikost zastavěné plochy (m²)</i>	-
<i>velikost pozemku (m²)</i>	-
<i>parametry</i>	Vnitřní řadový dům. Nepodsklepeno. Celkem 3 NP.
<i>příslušenství</i>	Garáž Elektrická přípojka, kanalizační přípojka, vodovodní a plynová přípojka. Zpevněné plochy.
CENA dle znaleckého posudku	3 600 000 Kč
<i>počáteční cena</i>	2 400 000 Kč
VYDRAŽENO	2 400 000 Kč
termín dražby	Srpen 2014

Zdroj: Vlastní zpracování dle (87)

Tabulka 27 Nemovitá věc BB2

Atributy	Nemovitost na prodej
<i>typ nemovité věci</i>	Rodinný dům
<i>lokalita</i>	Praha 8, Ďáblice
<i>velikost zastavěné plochy (m²)</i>	145
<i>velikost pozemku (m²)</i>	562
<i>parametry</i>	Řadový dům Cihlová stavba Stav objektu před rekonstrukcí, možnost využití nasmlouvané firmy Celkem 2 NP
<i>příslušenství</i>	Garáž, sklep. Dálkový vodovod, plynovod, veřejná kanalizace, elektrická přípojka.
PRODEJNÍ CENA	5 799 000 Kč
<i>realitní kancelář</i>	EvaReality s.r.o.
<i>stáří inzerátu</i>	Únor 2016

Zdroj: Vlastní zpracování dle (88)

Tabulka 28 Nemovitá věc CC1

Atributy	Nemovitost v exekuci
<i>typ nemovité věci</i>	Rodinný dům
<i>lokalita</i>	Praha 4, Krč
<i>velikost zastavěné plochy (m²)</i>	142
<i>velikost pozemku (m²)</i>	548
<i>Parametry</i>	-
<i>Příslušenství</i>	-
CENA dle znaleckého posudku	12 700 000 Kč
<i>počáteční cena</i>	8 466 667 Kč
VYDRAŽENO	8 466 667 Kč
termín dražby	Říjen 2014

Zdroj: Vlastní zpracování dle (89)

Tabulka 29 Nemovitá věc CC2

Atributy	Nemovitost na prodej
<i>typ nemovité věci</i>	Rodinný dům
<i>lokalita</i>	Praha 4
<i>velikost zastavěné plochy (m²)</i>	117
<i>velikost pozemku (m²)</i>	631
<i>parametry</i>	3 NP včetně podzemního Cihlová stavba Samostatný dům Klidná část obce Stav objektu po rekonstrukci
<i>příslušenství</i>	Sklep Garáž pro 1 vozidlo Nekryté parkování pro další vozidla Dálkový vodovod, plynovod, veřejná kanalizace, elektrická přípojka.
PRODEJNÍ CENA	9 990 000 Kč
<i>realitní kancelář</i>	FRAJER a spol.
<i>stáří inzerátu</i>	Únor 2016

Zdroj: Vlastní zpracování dle (90)

Tabulka 30 Nemovitá věc DD1

Atributy	Nemovitost v exekuci
<i>typ nemovité věci</i>	Rodinný dům
<i>lokalita</i>	Praha 9, Horní Počernice
<i>velikost zastavěné plochy (m²)</i>	104,69
<i>velikost pozemku (m²)</i>	737
<i>parametry</i>	Celkem 2 NP. Cihlová konstrukce budovy. Dobrá stav objektu.
<i>příslušenství</i>	Garáž, kůlna, sklep, skleník, studna, ploty. Venkovní bazén Elektro přípojka, obecní vodovod, plynové vedení, hloubková kanalizace.
CENA dle znaleckého posudku	4 380 000 Kč
<i>počáteční cena</i>	2 920 000 Kč
VYDRAŽENO	2 920 000 Kč
termín dražby	Listopad 2014

Zdroj: Vlastní zpracování dle (91)

Tabulka 31 Nemovitá věc DD2

Atributy	Nemovitost na prodej
<i>typ nemovité věci</i>	Rodinný dům
<i>lokalita</i>	Praha 9, Horní Počernice
<i>velikost zastavěné plochy (m²)</i>	130
<i>velikost pozemku (m²)</i>	519
<i>parametry</i>	Celkem 2 NP Cihlová konstrukce budovy Samostatný dům
<i>příslušenství</i>	Sklep Parkování Dálkový vodovod, plynovod, veřejná kanalizace, elektrická přípojka. Vybavení
PRODEJNÍ CENA	3 500 000 + 1 500 000 za zhodnocení nemovité věci včetně provize
<i>realitní kancelář</i>	Fincentrum Reality, s.r.o.
<i>stáří inzerátu</i>	Únor 2016

Zdroj: Vlastní zpracování dle (92)

Tabulka 32 Nemovitá věc EE1

Atributy	Nemovitost v exekuci
<i>typ nemovité věci</i>	Rodinný dům
<i>lokalita</i>	Praha 6, Dejvice
<i>velikost zastavěné plochy (m²)</i>	156
<i>velikost pozemku (m²)</i>	651
<i>parametry</i>	Celkem 3 NP. Cihlová konstrukce budovy. Dobrý stav objektu. 3 bytové jednotky.
<i>příslušenství</i>	Garáž + venkovní stání.
CENA dle znaleckého posudku	21 000 000 Kč
<i>počáteční cena</i>	14 000 000 Kč
VYDRAŽENO	14 871 000 Kč
termín dražby	Duben 2015

Zdroj: Vlastní zpracování dle (93)

Tabulka 33 Nemovitá věc EE2

Atributy	Nemovitost na prodej
<i>typ nemovité věci</i>	Rodinný dům
<i>lokalita</i>	Praha 6, Dejvice
<i>velikost zastavěné plochy (m²)</i>	131
<i>velikost pozemku (m²)</i>	779
<i>parametry</i>	Celkem 3 NP Cihlová konstrukce budovy Dobrý stav objektu 3 obytné podlaží
<i>příslušenství</i>	Půda Garáž pro 1 vozidlo
PRODEJNÍ CENA	25 000 000 Kč
<i>realitní kancelář</i>	FARAON reality, s.r.o.
<i>stáří inzerátu</i>	Únor 2016

Zdroj: Vlastní zpracování dle (94)

Tabulka 34 Nemovitá věc FF1

Atributy	Nemovitost v exekuci
<i>typ nemovité věci</i>	Rodinný dům
<i>lokalita</i>	Praha 9, Hrdlořezy
<i>velikost zastavěné plochy (m²)</i>	117,18
<i>velikost pozemku (m²)</i>	406
<i>parametry</i>	Celkem 2 NP. Řadový dům Cihlová konstrukce budovy Špatný stav objektu. Klidná část obce.
<i>příslušenství</i>	Elektrická přípojka. Dálkový rozvod vody. Kanalizace. Venkovní parkování.
CENA dle znaleckého posudku	6 100 000 Kč
<i>počáteční cena</i>	4 066 670 Kč
VYDRAŽENO	5 356 670 Kč
termín dražby	Červen 2015

Zdroj: Vlastní zpracování dle (95)

Tabulka 35 Nemovitá věc FF2

Atributy	Nemovitost na prodej
<i>typ nemovité věci</i>	Rodinný dům
<i>lokalita</i>	Praha 9, Újezd nad Lesy
<i>velikost zastavěné plochy (m²)</i>	93
<i>velikost pozemku (m²)</i>	432
<i>parametry</i>	Celkem 2 NP Cihlová konstrukce budovy Řadový dům Velmi dobrý stav objektu Okraj obce
<i>příslušenství</i>	Terasa Garáž Krb
PRODEJNÍ CENA	6 620 429 Kč
<i>realitní kancelář</i>	M&M reality holding
<i>stáří inzerátu</i>	Únor 2016

Zdroj: Vlastní zpracování dle (96)

Tabulka 36 Nemovitá věc GG1

Atributy	Nemovitost v exekuci
<i>typ nemovité věci</i>	Rodinný dům
<i>lokalita</i>	Praha 9, Satalice
<i>velikost zastavěné plochy (m²)</i>	100
<i>velikost pozemku (m²)</i>	956
<i>parametry</i>	Celkem 2 NP. Samostatný dům. Klidná část obce. Cihlová konstrukce budovy. Špatný stav objektu.
<i>příslušenství</i>	Kůlna. Ploty. Porosty. Zpevněné plochy.
CENA dle znaleckého posudku	4 065 000 Kč
<i>počáteční cena</i>	2 710 000 Kč
VYDRAŽENO	4 250 000 Kč
termín dražby	Červenec 2015

Zdroj: Vlastní zpracování dle (97)

Tabulka 37 Nemovitá věc GG2

Atributy	Nemovitost na prodej
<i>typ nemovité věci</i>	Rodinný dům
<i>lokalita</i>	Praha 9, Čakovice
<i>velikost zastavěné plochy (m²)</i>	116
<i>velikost pozemku (m²)</i>	837
<i>parametry</i>	Celkem 2 NP Cihlová konstrukce budovy Klidná část obce Dobrý stav objektu
<i>příslušenství</i>	Vedlejší stavba (sklep, prádelna, dílna) Garáž, sklad Pergola Dálkový vodovod, veřejná kanalizace, elektrická přípojka.
PRODEJNÍ CENA	6 400 000 Kč
<i>realitní kancelář</i>	M&M reality holding
<i>stáří inzerátu</i>	Únor 2016

Zdroj: Vlastní zpracování dle (98)

Tabulka 38 Nemovitá věc HH1

Atributy	Nemovitost v exekuci
<i>typ nemovité věci</i>	Rodinný dům
<i>lokalita</i>	Praha 4, Kunratice
<i>velikost zastavěné plochy (m²)</i>	99
<i>velikost pozemku (m²)</i>	1
<i>parametry</i>	Celkem 2 NP. Cihlová konstrukce objektu. Řadový dům. Velmi dobrý stav objektu.
<i>příslušenství</i>	Garáž
CENA dle znaleckého posudku	11 970 000 Kč
<i>počáteční cena</i>	5 985 000 Kč
VYDRAŽENO	5 985 000 Kč
termín dražby	Říjen 2015

Zdroj: Vlastní zpracování dle (99)

Tabulka 39 Nemovitá věc HH2

Atributy	Nemovitost na prodej
<i>typ nemovité věci</i>	Rodinný dům
<i>lokalita</i>	Praha 4, Braník
<i>velikost zastavěné plochy (m²)</i>	80
<i>velikost pozemku (m²)</i>	80
<i>parametry</i>	Celkem 4 NP Cihlová konstrukce objektu Řadový dům Novostavba
<i>příslušenství</i>	Garáž Dálkový vodovod, plynovod, veřejná kanalizace, elektrická přípojka Částečné vybavení
PRODEJNÍ CENA	11 490 000 Kč
<i>realitní kancelář</i>	Přímý majitel
<i>stáří inzerátu</i>	Únor 2016

Zdroj: Vlastní zpracování dle (100)

Tabulka 40 Nemovitá věc II1

Atributy	Nemovitost v exekuci
<i>typ nemovité věci</i>	Rodinný dům
<i>lokalita</i>	Praha 8, Čimice
<i>velikost zastavěné plochy (m²)</i>	102
<i>velikost pozemku (m²)</i>	919
<i>parametry</i>	Celkem 2 NP. Samostatný dům. Cihlová konstrukce budovy. Velmi dobrý stav objektu.
<i>příslušenství</i>	Sklepní prostory.
CENA dle znaleckého posudku	5 430 000 Kč
<i>počáteční cena</i>	3 620 000 Kč
VYDRAŽENO	5 430 000 Kč
termín dražby	Leden 2016

Zdroj: Vlastní zpracování dle (101)

Tabulka 41 Nemovitá věc II2

Atributy	Nemovitost na prodej
<i>typ nemovité věci</i>	Rodinný dům
<i>lokalita</i>	Praha 8, Dolní Chabry
<i>velikost zastavěné plochy (m²)</i>	166
<i>velikost pozemku (m²)</i>	708
<i>parametry</i>	Celkem 2 NP Cihlová konstrukce budovy Dobrý stav objektu Samostatný dům Klidná část obce
<i>příslušenství</i>	Sklep Veřejný vodovod, kanalizace, plyn, studna. Garáž Zahradní domek
PRODEJNÍ CENA	7 500 000 Kč
<i>realitní kancelář</i>	Duna House
<i>stáří inzerátu</i>	Únor 2016

Zdroj: Vlastní zpracování dle (102)

Tabulka 42 Nemovitá věc JJ1

Atributy	Nemovitost v exekuci
<i>typ nemovité věci</i>	Rodinný dům
<i>lokalita</i>	Praha 10, Strašnice
<i>velikost zastavěné plochy (m²)</i>	130
<i>velikost pozemku (m²)</i>	52,7
<i>parametry</i>	Celkem 3 NP. 3 bytové jednotky. Samostatný dům. Cihlová konstrukce budovy. Dobrý stav objektu.
<i>příslušenství</i>	Ústřední plynové topení. Místní zdroj vody. Kanalizace, plynovod. Garáž Sklep
CENA dle znaleckého posudku	12 400 000 Kč
<i>počáteční cena</i>	8 266 667 Kč
VYDRAŽENO	12 400 000 Kč
termín dražby	Listopad 2015

Zdroj: Vlastní zpracování dle (103)

Tabulka 43 Nemovitá věc JJ2

Atributy	Nemovitost na prodej
<i>typ nemovité věci</i>	Rodinný dům
<i>lokalita</i>	Praha 10, Strašnice
<i>velikost zastavěné plochy (m²)</i>	87
<i>velikost pozemku (m²)</i>	503
<i>parametry</i>	Celkem 3 NP – 2 bytové jednotky + 1 garsoniéra Samostatný dům Cihlová konstrukce budovy Velmi dobrý stav objektu
<i>příslušenství</i>	Terasa s krbem, pergola Vyhřívaný bazén Dálkový vodovod, veřejná kanalizace, elektrická přípojka. Částečné vybavení
PRODEJNÍ CENA	10 900 000 Kč
<i>realitní kancelář</i>	M&M reality holding
<i>stáří inzerátu</i>	Únor 2016

Zdroj: Vlastní zpracování dle (104)

Pro kompletní charakteristiku nemovitých věcí byly vyčísleny procentuální podíly příklepů ke znaleckým posudkům a k počátečním cenám dražených nemovitých věcí. Tyto údaje jsou uvedeny v Tabulce 44. Součástí charakteristiky nemovitých věcí v exekuci je i grafické zobrazení vývoje jednotlivých dražeb nemovitých věcí a popis výsledku dražeb.

Tabulka 44 Vyčíslení procentuálního podílu příklepu ke znaleckému posudku a k počáteční ceně nemovitých věcí v exekuci

nemovitá věc	pořízení nemovité věci	znalecký posudek	počáteční cena	příklep	% podíl příklepu ke znaleckému posudku	% úspora	% přeplatek	% podíl příklepu k počáteční ceně
A1	exekuce	3 550 000 Kč	2 366 667 Kč	4 030 000 Kč	113,52%		13,52%	170,28%
B1	exekuce	3 300 000 Kč	2 200 000 Kč	2 910 000 Kč	88,18%	11,82%		132,27%
C1	exekuce	3 085 000 Kč	2 056 667 Kč	3 165 009 Kč	102,59%		2,59%	153,89%
D1	exekuce	2 900 000 Kč	1 933 333 Kč	3 570 000 Kč	123,10%		23,10%	184,66%
E1	exekuce	3 950 000 Kč	2 633 333 Kč	4 150 000 Kč	105,06%		5,06%	157,59%
F1	exekuce	6 250 000 Kč	4 166 667 Kč	4 166 667 Kč	66,66%	33,33%		100,00%
G1	exekuce	2 350 000 Kč	1 566 700 Kč	2 370 000 Kč	100,85%		0,85%	151,27%
H1	exekuce	877 000 Kč	584 667 Kč	1 600 000 Kč	182,44%		82,44%	273,66%
I1	exekuce	2 723 000 Kč	1 815 333 Kč	2 505 000 Kč	91,99%	8,01%		137,99%
J1	exekuce	3 803 360 Kč	2 535 574 Kč	2 835 574 Kč	74,55%	25,45%		111,83%
AA1	exekuce	3 550 000 Kč	2 366 667 Kč	2 366 667 Kč	66,66%	33,33%		100,00%
BB1	exekuce	3 600 000 Kč	2 400 000 Kč	2 400 000 Kč	66,66%	33,33%		100,00%
CC1	exekuce	12 700 000 Kč	8 466 667 Kč	8 466 667 Kč	66,66%	33,33%		100,00%
DD1	exekuce	4 380 000 Kč	2 920 000 Kč	2 920 000 Kč	66,66%	33,33%		100,00%
EE1	exekuce	21 000 000 Kč	14 000 000 Kč	14 871 000 Kč	70,81%	29,19%		106,22%
FF1	exekuce	6 100 000 Kč	4 066 670 Kč	5 356 670 Kč	87,81%	12,19%		131,72%
GG1	exekuce	4 065 000 Kč	2 710 000 Kč	4 250 000 Kč	104,55%		4,55%	156,83%
HH1	exekuce	11 970 000 Kč	5 985 000 Kč	5 985 000 Kč	50,00%	50,00%		100,00%
II1	exekuce	5 430 000 Kč	neuvedeno	5 430 000 Kč	100,00%	0,00%	0,00%	-
JJ1	exekuce	12 400 000 Kč	neuvedeno	12 400 000 Kč	100,00%	0,00%	0,00%	-
Průměrná úspora příklepu ke znaleckému posudku						23,33%		
Průměrné přeplacení znaleckého posudku							14,68%	
Průměrné přeplacení počáteční ceny								37,12%

Zdroj: vlastní zpracování

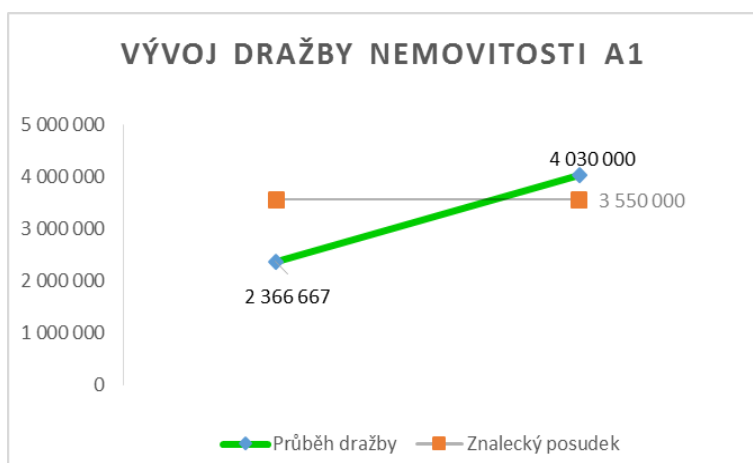
Vyčíslením procentuálního podílu hodnoty příklepu ke znaleckému posudku nemovitých věcí v exekuci byla zjištěna úspora v 11 případech, přeplatek byl zjištěn u 7 případů nemovitých věcí v exekuci, ve 2 případech nedošlo k přeplatku ani k úspoře.

Průměrná úspora příklepu oproti znaleckému posudku byla vypočtena ve výši 23,33 %, průměrný přeplatek příklepu oproti znaleckému posudku byl vypočten ve výši 14,68 %.

Z vypočteného procentuálního podílu příklepu k počáteční ceně nemovité věci v exekuci bylo stanoveno průměrné přeplacení počáteční ceny nemovité věci v dražbě, a to ve výši 37,12 %.

Na následujících obrázcích je zobrazen grafický průběh jednotlivých dražeb a popis jejich výsledků, které jsou procentuálně vyjádřeny v Tabulce 44.

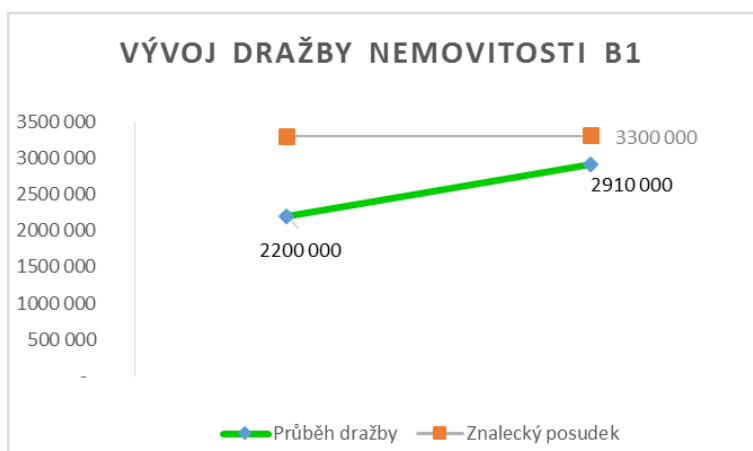
Obrázek 3 Grafické zobrazení dražby nemovité věci A1



Zdroj: vlastní zpracování dle Tabulka 44

Na Obrázku 3 je zobrazen průběh dražby nemovité věci A1. Výsledkem dražby je přeplacení hodnoty znaleckého posudku.

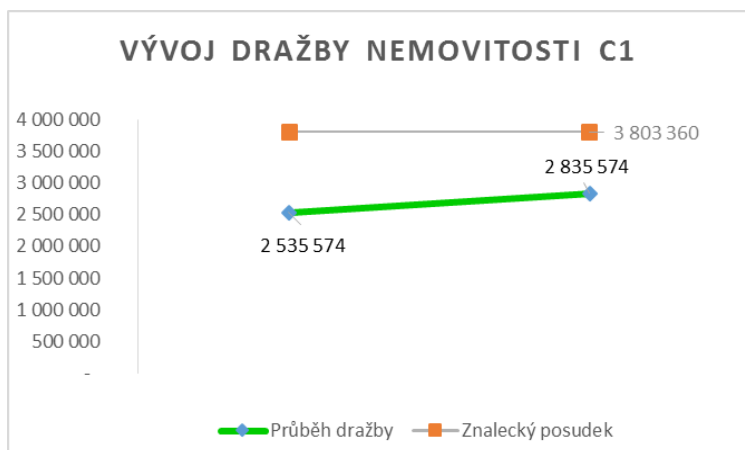
Obrázek 4 Grafické zobrazení dražby nemovité věci B1



Zdroj: vlastní zpracování dle Tabulka 44

Na Obrázku 4 je zobrazen průběh dražby nemovité věci B1. Výsledkem dražby je přeplacení počáteční ceny nemovité věci, ale úspora oproti hodnotě znaleckého posudku.

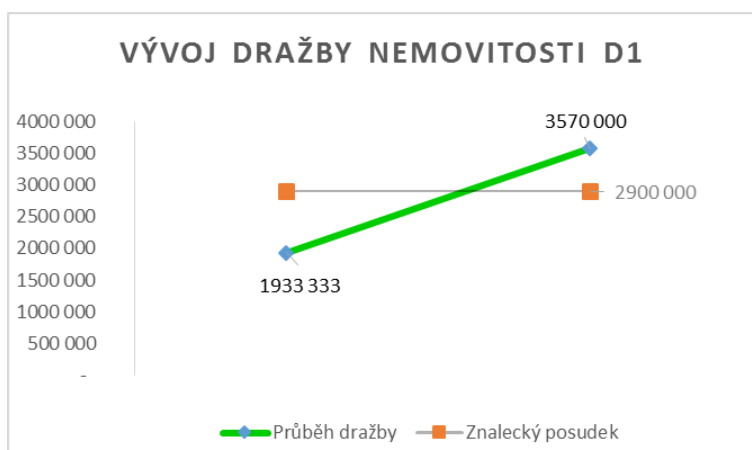
Obrázek 5 Grafické zobrazení dražby nemovité věci C1



Zdroj: vlastní zpracování dle Tabulka 44

Na Obrázku 5 je zobrazen průběh dražby nemovité věci C1. Výsledkem dražby je přeplacení hodnoty znaleckého posudku, ale úspora oproti hodnotě znaleckého posudku.

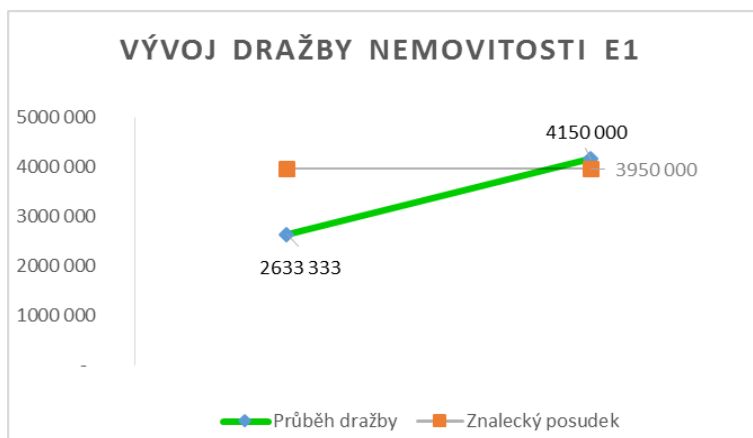
Obrázek 6 Grafické zobrazení dražby nemovité věci D1



Zdroj: vlastní zpracování dle Tabulka 44

Na Obrázku 6 je zobrazen průběh dražby nemovité věci D1. Výsledkem dražby je přeplacení hodnoty znaleckého posudku.

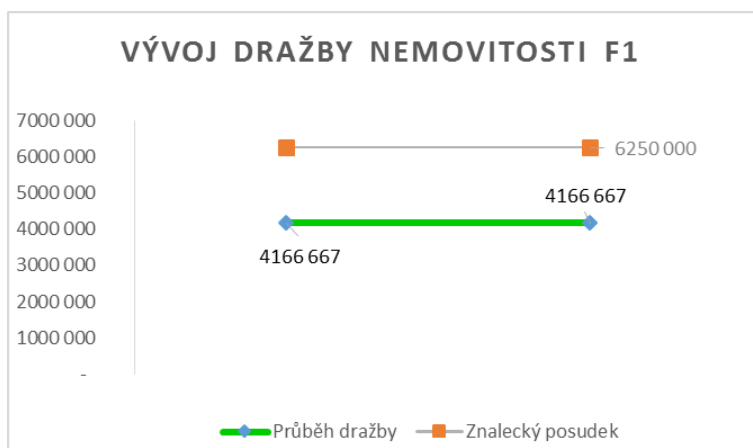
Obrázek 7 Grafické zobrazení dražby nemovité věci E1



Zdroj: vlastní zpracování dle Tabulka 44

Na Obrázku 7 je zobrazen průběh dražby nemovité věci E1. Výsledkem dražby je přepčení hodnoty znaleckého posudku.

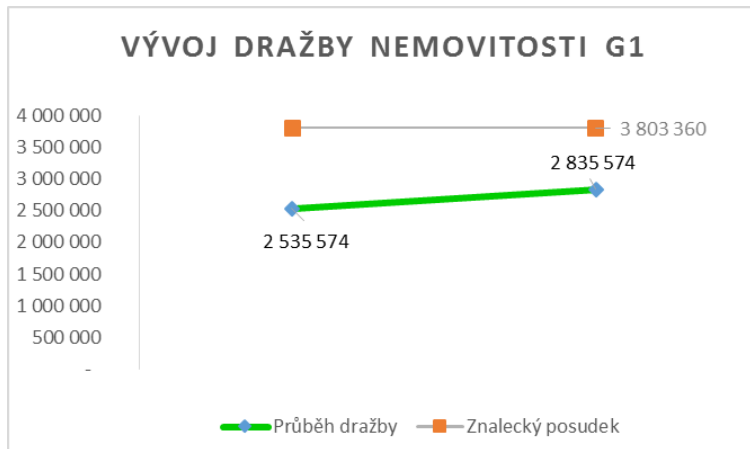
Obrázek 8 Grafické zobrazení dražby nemovité věci F1



Zdroj: vlastní zpracování dle Tabulka 44

Na Obrázku 8 je zobrazen průběh dražby nemovité věci F1. Výsledkem dražby je příklep v hodnotě počáteční ceny nemovité věci v dražbě. Důvodem rovnosti počáteční ceny a hodnoty příklepu je zúčastnění pouze jednoho dražitele v dražbě, který učinil jediný příhoz.

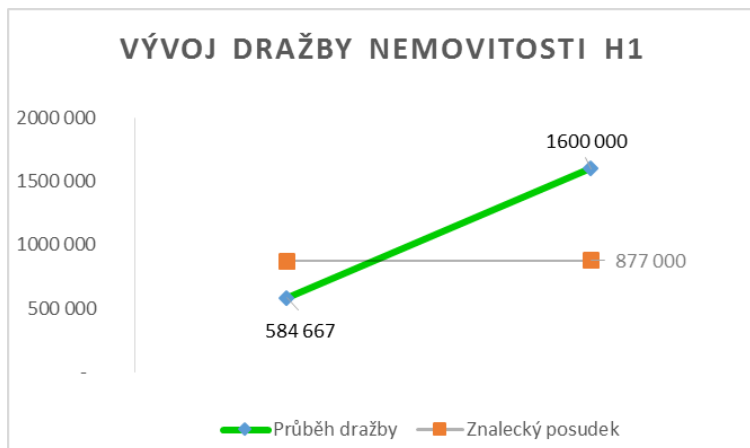
Obrázek 9 Grafické zobrazení dražby nemovité věci G1



Zdroj: vlastní zpracování dle Tabulka 44

Na Obrázku 9 je zobrazen průběh dražby nemovité věci G1. Výsledkem dražby je přepčení počáteční ceny nemovité věci v dražbě, ale úspora oproti hodnotě znaleckého posudku.

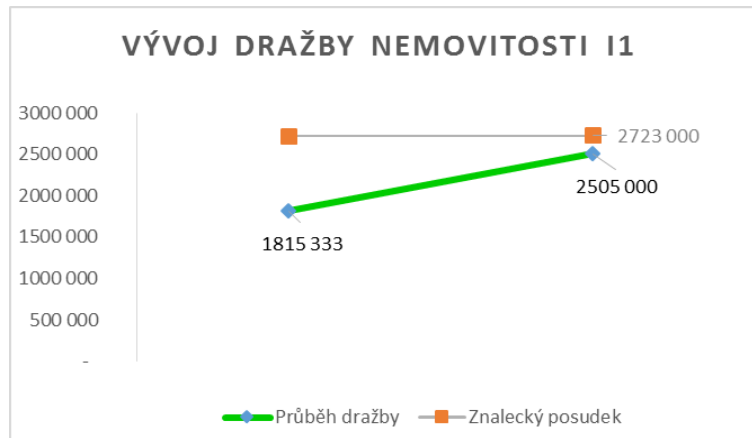
Obrázek 10 Grafické zobrazení dražby nemovité věci H1



Zdroj: vlastní zpracování dle Tabulka 44

Na Obrázku 10 je zobrazen průběh dražby nemovité věci H1. Výsledkem dražby je přepčení hodnoty znaleckého posudku.

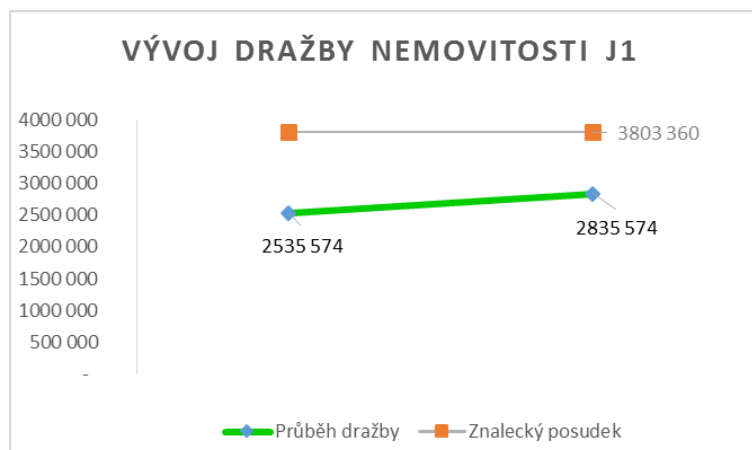
Obrázek 11 Grafické zobrazení dražby nemovité věci I1



Zdroj: vlastní zpracování dle Tabulka 44

Na Obrázku 11 je zobrazen průběh dražby nemovité věci I1. Výsledkem dražby je přeplacení počáteční ceny nemovité věci v dražbě, ale úspora oproti hodnotě znaleckého posudku.

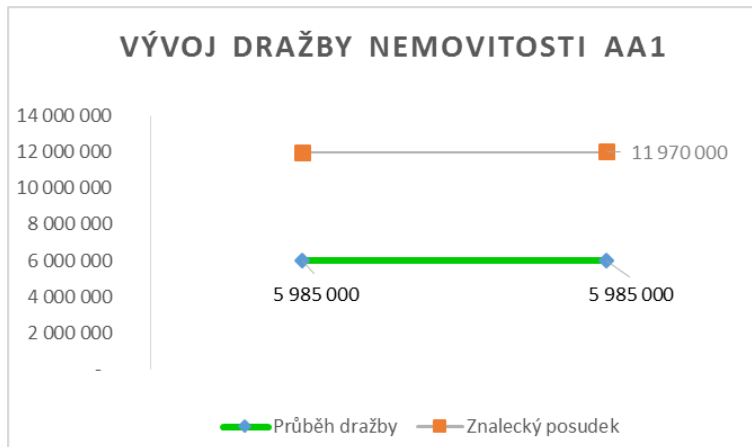
Obrázek 12 Grafické zobrazení dražby nemovité věci J1



Zdroj: vlastní zpracování dle Tabulka 44

Na Obrázku 12 je zobrazen průběh dražby nemovité věci J1. Výsledkem dražby je přeplacení počáteční ceny nemovité věci v dražbě, ale úspora oproti hodnotě znaleckého posudku.

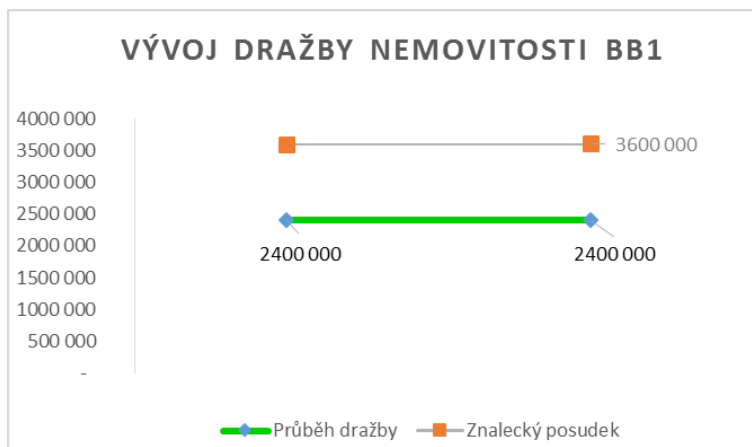
Obrázek 13 Grafické zobrazení dražby nemovité věci AA1



Zdroj: vlastní zpracování dle Tabulka 44

Na Obrázku 13 je zobrazen průběh dražby nemovité věci AA1. Výsledkem dražby je příklep v hodnotě počáteční ceny nemovité věci v dražbě. Důvodem rovnosti počáteční ceny a hodnoty příklepu je zúčastnění pouze jednoho dražitele v dražbě, který učinil jediný příhoz.

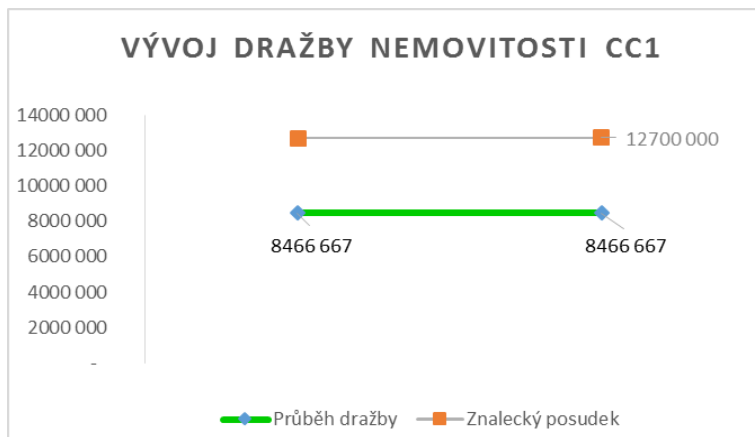
Obrázek 14 Grafické zobrazení dražby nemovité věci BB1



Zdroj: vlastní zpracování dle Tabulka 44

Na Obrázku 14 je zobrazen průběh dražby nemovité věci BB1. Výsledkem dražby je příklep v hodnotě počáteční ceny nemovité věci v dražbě. Důvodem rovnosti počáteční ceny a hodnoty příklepu je zúčastnění pouze jednoho dražitele v dražbě, který učinil jediný příhoz.

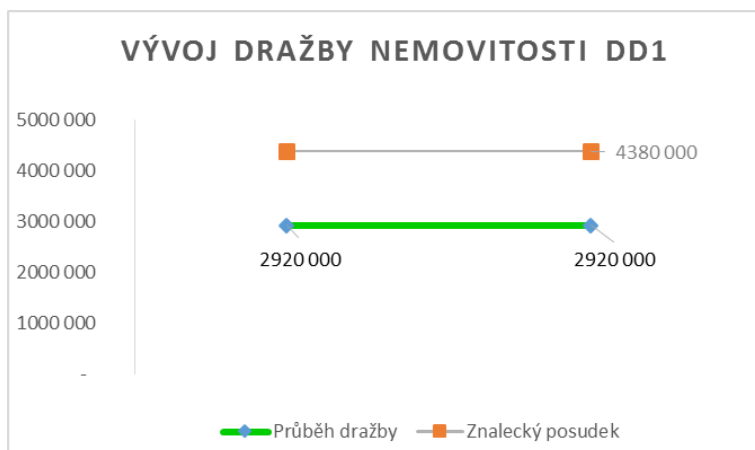
Obrázek 15 Grafické zobrazení dražby nemovité věci CC1



Zdroj: vlastní zpracování dle Tabulka 44

Na Obrázku 15 je zobrazen průběh dražby nemovité věci CC1. Výsledkem dražby je příklep v hodnotě počáteční ceny nemovité věci v dražbě. Důvodem rovnosti počáteční ceny a hodnoty příklepu je zúčastnění pouze jednoho dražitele v dražbě, který učinil jediný příhoz.

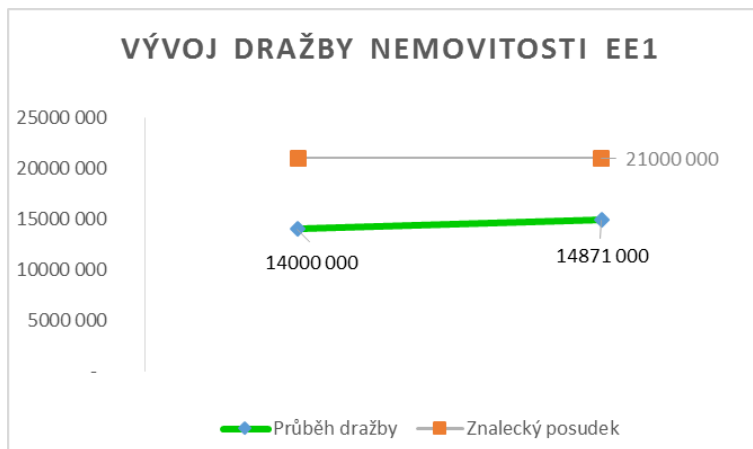
Obrázek 16 Grafické zobrazení dražby nemovité věci DD1



Zdroj: vlastní zpracování dle Tabulka 44

Na Obrázku 16 je zobrazen průběh dražby nemovité věci DD1. Výsledkem dražby je příklep v hodnotě počáteční ceny nemovité věci v dražbě. Důvodem rovnosti počáteční ceny a hodnoty příklepu je zúčastnění pouze jednoho dražitele v dražbě, který učinil jediný příhoz.

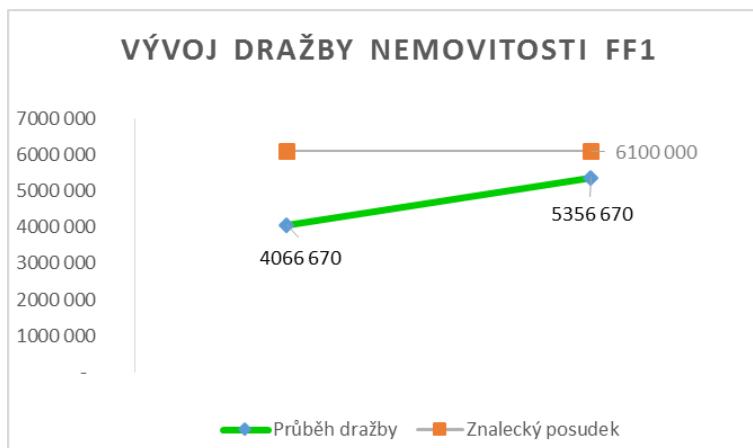
Obrázek 17 Grafické zobrazení dražby nemovité věci EE1



Zdroj: vlastní zpracování dle Tabulka 44

Na Obrázku 17 je zobrazen průběh dražby nemovité věci EE1. Výsledkem dražby je přepčení počáteční ceny nemovité věci v dražbě, ale úspora příklepu oproti hodnotě znaleckého posudku.

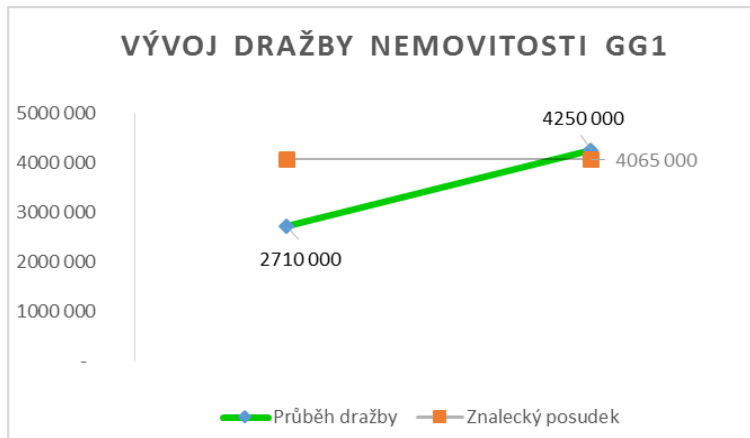
Obrázek 18 Grafické zobrazení dražby nemovité věci FF1



Zdroj: vlastní zpracování dle Tabulka 44

Na Obrázku 18 je zobrazen průběh dražby nemovité věci FF1. Výsledkem dražby je přepčení počáteční ceny nemovité věci v dražbě, ale úspora příklepu oproti hodnotě znaleckého posudku.

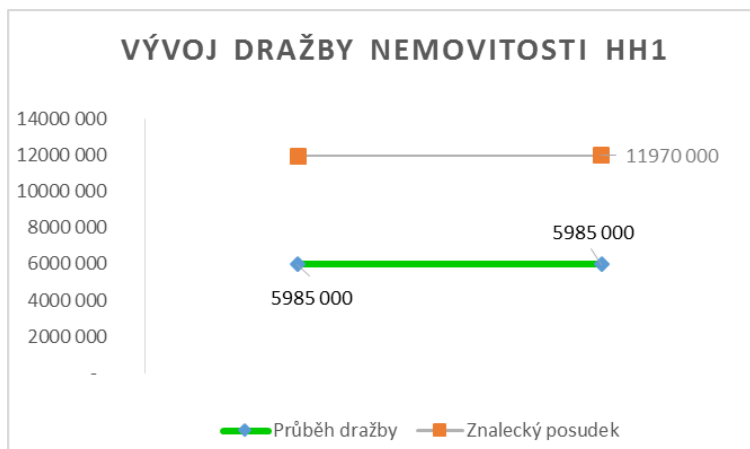
Obrázek 19 Grafické zobrazení dražby nemovité věci GG1



Zdroj: vlastní zpracování dle Tabulka 44

Na Obrázku 19 je zobrazen průběh dražby nemovité věci GG1. Výsledkem dražby je přelacení hodnoty znaleckého posudku.

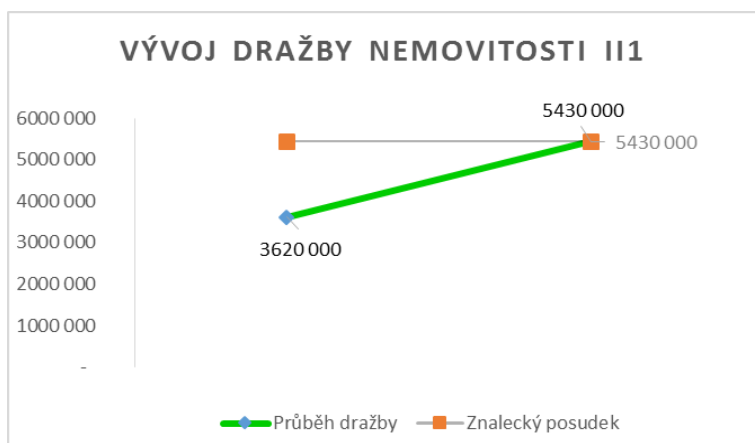
Obrázek 20 Grafické zobrazení dražby nemovité věci HH1



Zdroj: vlastní zpracování dle Tabulka 44

Na Obrázku 20 je zobrazen průběh dražby nemovité věci HH1. Výsledkem dražby je příklep v hodnotě počáteční ceny nemovité věci v dražbě. Důvodem rovnosti počáteční ceny a hodnoty příklepu je zúčastnění pouze jednoho dražitele v dražbě, který učinil jediný příhoz.

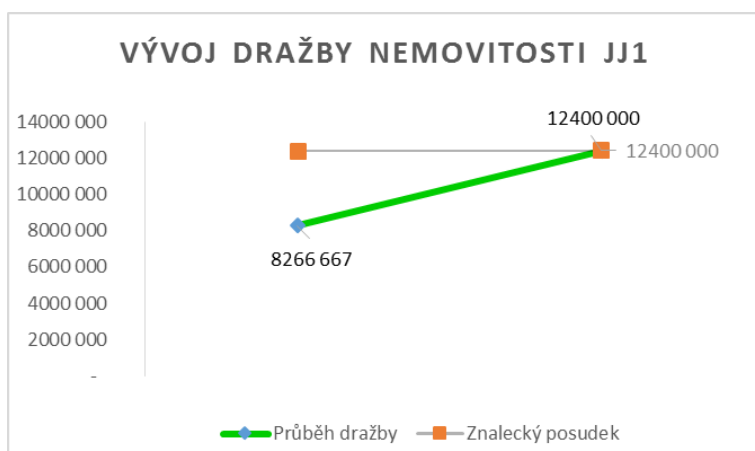
Obrázek 21 Grafické zobrazení dražby nemovité věci II1



Zdroj: vlastní zpracování dle Tabulka 44

Na Obrázku 21 je zobrazen průběh dražby nemovité věci II1. Výsledkem dražby je udělení příklepu v hodnotě znaleckého posudku.

Obrázek 22 Grafické zobrazení dražby nemovité věci JJ1



Zdroj: vlastní zpracování dle Tabulka 44

Na Obrázku 22 je zobrazen průběh dražby nemovité věci JJ1. Výsledkem dražby je udělení příklepu v hodnotě znaleckého posudku.

4.2.2 Vyčíslení rozdílů jednotlivých způsobů pořízení nemovitých věcí

Z tabulek charakteristik nemovitých věcí byla sestavena Tabulka 45, která je základem pro výpočet průměrné úspory pořízení nemovité věci v exekuci. Průměrná úspora nákupu nemovité věci v exekuci je uvedena v Tabulce 46.

Jako vstupní data byly použity následující atributy:

- a) označení nemovité věci,
- b) způsob pořízení nemovité věci,
- c) hodnota znaleckého posudku u nemovitých věcí v exekuci,
- d) prodejní cena včetně provize u nemovitých věcí nabízených prostřednictvím realitní kanceláře,
- e) hodnota příklepu u nemovitých věcí v exekuci.

Pro relevantní výsledky byla stanovena provize realitních kanceláří na 5 % z prodejní ceny, následně byl stanoven atribut prodejní cena snižená o 5% provizi realitní kanceláře snížením prodejní ceny o 5 %.

Atributy prodejní cena bez provize a hodnota příklepu byly základem pro výpočet procentuálního podílu příklepu k prodejní ceně bez provize a stanovení procentuální úspory pořízení nemovité věci v exekuci oproti pořízení nemovité věci nabízené prostřednictvím realitní kanceláře.

Pro zjištění vypovídající průměrné úspory pořízení nemovitých věcí v exekuci je nutná úprava datového vzorku vyloučením nejvyšší a nejnižší úspory, aby výsledky analýzy nebyly zkreslené. Tato úprava je zahrnuta v Tabulce č. 46.

Tabulka 45 Vyčíslení úspor a přeplatků pořízení nemovitých věcí v exekuci

nemovitá věc	pořízení nemovité věci	znalecký posudek	prodejní cena včetně provize realitní kanceláře	prodejní cena snížená o 5% provizi realitní kanceláře	příklep	% podíl příklepu k prodejní ceně bez provize	% úspora	% přeplatek
A1	exekuce	3 550 000 Kč			4 030 000 Kč			
A2	prodej RK		4 900 000 Kč	4 655 000 Kč		86,57%	13,43%	
B1	exekuce	3 300 000 Kč			2 910 000 Kč			
B2	prodej RK		3 970 000 Kč	3 771 500 Kč		77,16%	22,84%	
C1	exekuce	3 085 000 Kč			3 165 009 Kč			
C2	prodej RK		6 990 000 Kč	6 640 500 Kč		47,66%	52,34%	
D1	exekuce	2 900 000 Kč			3 570 000 Kč			
D2	prodej RK		4 000 000 Kč	3 800 000 Kč		93,95%	6,05%	
E1	exekuce	3 950 000 Kč			4 150 000 Kč			
E2	prodej RK		5 590 000 Kč	5 310 500 Kč		78,15%	21,85%	
F1	exekuce	6 250 000 Kč			4 166 667 Kč			
F2	prodej RK		6 850 000 Kč	6 507 500 Kč		64,03%	35,97%	
G1	exekuce	2 350 000 Kč			2 370 000 Kč			
G2	prodej RK		3 399 000 Kč	3 229 050 Kč		73,40%	26,60%	
H1	exekuce	877 000 Kč			1 600 000 Kč			
H2	prodej RK		1 900 000 Kč	1 805 000 Kč		88,64%	11,36%	
I1	exekuce	2 723 000 Kč			2 505 000 Kč			
I2	prodej RK		3 170 000 Kč	3 011 500 Kč		83,18%	16,82%	
J1	exekuce	3 803 360 Kč			2 835 574 Kč			
J2	prodej RK		3 082 560 Kč	2 928 432 Kč		96,83%	3,17%	
AA1	exekuce	3 550 000 Kč			2 366 667 Kč			
AA2	prodej RK		5 590 000 Kč	5 310 500 Kč		44,57%	55,43%	
BB1	exekuce	3 600 000 Kč			2 400 000 Kč			
BB2	prodej RK		5 799 000 Kč	5 509 050 Kč		43,56%	56,44%	
CC1	exekuce	12 700 000 Kč			8 466 667 Kč			
CC2	prodej RK		9 990 000 Kč	9 490 500 Kč		89,21%	10,79%	
DD1	exekuce	4 380 000 Kč			2 920 000 Kč			
DD2	prodej RK		5 000 000 Kč	4 750 000 Kč		61,47%	38,53%	
EE1	exekuce	21 000 000 Kč			14 871 000 Kč			
EE2	prodej RK		25 000 000 Kč	23 750 000 Kč		62,61%	37,39%	
FF1	exekuce	6 100 000 Kč			5 356 670 Kč			
FF2	prodej RK		6 620 429 Kč	6 289 408 Kč		85,17%	14,83%	
GG1	exekuce	4 065 000 Kč			4 250 000 Kč			
GG2	prodej RK		6 400 000 Kč	6 080 000 Kč		69,90%	30,10%	
HH1	exekuce	11 970 000 Kč			5 985 000 Kč			
HH2	prodej RK		11 490 000 Kč	10 915 500 Kč		54,83%	45,17%	
II1	exekuce	5 430 000 Kč			5 430 000 Kč			
II2	prodej RK		7 500 000 Kč	7 125 000 Kč		76,21%	23,79%	
JJ1	exekuce	12 400 000 Kč			12 400 000 Kč			
JJ2	prodej RK		10 900 000 Kč	10 355 000 Kč		119,75%		19,75%

Zdroj: vlastní zpracování

Výsledkem Tabulky 45 je zjištění úspory v 19 případech z 20 případů (95 %) pořízení nemovité věci v exekuci. Pouze v 1 případě (5 %) došlo k přeplatku nemovité věci v exekuci oproti nemovité věci nabízené prostřednictvím realitní kanceláře.

Pro účely zjištění průměrné úspory pořízení nemovitých věcí v exekuci byly vyloučeny nemovité věci JJ1 a JJ2 z důvodu nejnižší úspory respektive jediného případu přeplatku nemovité věci v exekuci oproti nemovité věci nabízené prostřednictvím realitní kanceláře. Dále byly vyloučeny nemovité věci BB1 a BB2 z důvodu nejvyšší úspory. Po vyloučení nemovitých věcí JJ a BB byla ze zbylých 18 hodnot vypočtena průměrná úspora pořízení nemovité věci v exekuci oproti pořízení nemovité věci prostřednictvím realitní kanceláře.

Tabulka 46 Stanovení průměrné úspory nákupu nemovitých věcí v exekuci

nemovitá věc	pořízení nemovité věci	znalecký posudek	prodejní cena včetně provize realitní kanceláře	prodejní cena snížená o 5% provizi realitní kanceláře	příklep	% podíl příklepu k prodejní ceně bez provize	% úspora
A1	exekuce	3 550 000 Kč			4 030 000 Kč	86,57%	13,43%
A2	prodej RK		4 900 000 Kč	4 655 000 Kč			
B1	exekuce	3 300 000 Kč			2 910 000 Kč	77,16%	22,84%
B2	prodej RK		3 970 000 Kč	3 771 500 Kč			
C1	exekuce	3 085 000 Kč			3 165 009 Kč	47,66%	52,34%
C2	prodej RK		6 990 000 Kč	6 640 500 Kč			
D1	exekuce	2 900 000 Kč			3 570 000 Kč	93,95%	6,05%
D2	prodej RK		4 000 000 Kč	3 800 000 Kč			
E1	exekuce	3 950 000 Kč			4 150 000 Kč	78,15%	21,85%
E2	prodej RK		5 590 000 Kč	5 310 500 Kč			
F1	exekuce	6 250 000 Kč			4 166 667 Kč	64,03%	35,97%
F2	prodej RK		6 850 000 Kč	6 507 500 Kč			
G1	exekuce	2 350 000 Kč			2 370 000 Kč	73,40%	26,60%
G2	prodej RK		3 399 000 Kč	3 229 050 Kč			
H1	exekuce	877 000 Kč			1 600 000 Kč	88,64%	11,36%
H2	prodej RK		1 900 000 Kč	1 805 000 Kč			
I1	exekuce	2 723 000 Kč			2 505 000 Kč	83,18%	16,82%
I2	prodej RK		3 170 000 Kč	3 011 500 Kč			
J1	exekuce	3 803 360 Kč			2 835 574 Kč	96,83%	3,17%
J2	prodej RK		3 082 560 Kč	2 928 432 Kč			
AA1	exekuce	3 550 000 Kč			2 366 667 Kč	44,57%	55,43%
AA2	prodej RK		5 590 000 Kč	5 310 500 Kč			
CC1	exekuce	12 700 000 Kč			8 466 667 Kč	89,21%	10,79%
CC2	prodej RK		9 990 000 Kč	9 490 500 Kč			
DD1	exekuce	4 380 000 Kč			2 920 000 Kč	61,47%	38,53%
DD2	prodej RK		5 000 000 Kč	4 750 000 Kč			
EE1	exekuce	21 000 000 Kč			14 871 000 Kč	62,61%	37,39%
EE2	prodej RK		25 000 000 Kč	23 750 000 Kč			
FF1	exekuce	6 100 000 Kč			5 356 670 Kč	85,17%	14,83%
FF2	prodej RK		6 620 429 Kč	6 289 408 Kč			
GG1	exekuce	4 065 000 Kč			4 250 000 Kč	69,90%	30,10%
GG2	prodej RK		6 400 000 Kč	6 080 000 Kč			
HH1	exekuce	11 970 000 Kč			5 985 000 Kč	54,83%	45,17%
HH2	prodej RK		11 490 000 Kč	10 915 500 Kč			
II1	exekuce	5 430 000 Kč			5 430 000 Kč	76,21%	23,79%
II2	prodej RK		7 500 000 Kč	7 125 000 Kč			
Průměrná úspora							25,91%
Medián úspory							23,32%

Zdroj: vlastní zpracování

Výsledkem srovnání cen nemovitých věcí vydražených v dražbě a nemovitých věcí prodávaných prostřednictvím realitních kanceláří je v průměru téměř 26 % úspora pořízení nemovité věci v exekuci u sledovaných nemovitých věcí. Medián úspory je 23,32 %.

Stanovení úspory pořízení nemovitých věcí v exekuci pro skupinu Bytové jednotky

V Tabulce 47 je vypočtena průměrná úspora nákupu nemovité věci u skupiny Bytové jednotky. V rámci této dílčí cenové analýzy byla srovnávána prodejní cena nemovité věci snižená o provizi realitní kanceláře s hodnotou příklepu bytových jednotek datového vzorku.

Tabulka 47 Stanovení průměrné úspory nákupu nemovité věci u skupiny Bytové jednotky

nemovitá věc	pořízení nemovité věci	znalecký posudek	prodejní cena včetně provize realitní kanceláře	prodejní cena snižená o 5% provizi realitní kanceláře	příklep	% podíl příklepu k prodejní ceně bez provize	% úspora
A1	exekuce	3 550 000 Kč			4 030 000 Kč	86,57%	13,43%
A2	prodej RK		4 900 000 Kč	4 655 000 Kč			
B1	exekuce	3 300 000 Kč			2 910 000 Kč	77,16%	22,84%
B2	prodej RK		3 970 000 Kč	3 771 500 Kč			
C1	exekuce	3 085 000 Kč			3 165 009 Kč	47,66%	52,34%
C2	prodej RK		6 990 000 Kč	6 640 500 Kč			
D1	exekuce	2 900 000 Kč			3 570 000 Kč	93,95%	6,05%
D2	prodej RK		4 000 000 Kč	3 800 000 Kč			
E1	exekuce	3 950 000 Kč			4 150 000 Kč	78,15%	21,85%
E2	prodej RK		5 590 000 Kč	5 310 500 Kč			
F1	exekuce	6 250 000 Kč			4 166 667 Kč	64,03%	35,97%
F2	prodej RK		6 850 000 Kč	6 507 500 Kč			
G1	exekuce	2 350 000 Kč			2 370 000 Kč	73,40%	26,60%
G2	prodej RK		3 399 000 Kč	3 229 050 Kč			
H1	exekuce	877 000 Kč			1 600 000 Kč	88,64%	11,36%
H2	prodej RK		1 900 000 Kč	1 805 000 Kč			
I1	exekuce	2 723 000 Kč			2 505 000 Kč	83,18%	16,82%
I2	prodej RK		3 170 000 Kč	3 011 500 Kč			
J1	exekuce	3 803 360 Kč			2 835 574 Kč	96,83%	3,17%
J2	prodej RK		3 082 560 Kč	2 928 432 Kč			
Průměrná úspora							21,04%
Medián úspory							19,34%

Zdroj: vlastní zpracování

Pro dílčí cenovou analýzu skupiny Bytové jednotky byl použit datový vzorek čítající 10 nemovitých věcí v exekuci a 10 obdobných nemovitých věcí prodávaných realitními kancelářemi.

Průměrná úspora pořízení bytové jednotky v exekuci vyšla přibližně 21 %. Medián úspory je 19,34 %.

Stanovení úspory pořízení nemovitých věcí v exekuci pro skupinu Rodinné domy

V Tabulce 48 je vypočtena průměrná úspora nákupu nemovité věci u skupiny Rodinné domy. V rámci této dílčí cenové analýzy byla srovnávána prodejní cena nemovité věci snižená o provizi realitní kanceláře s hodnotou příklepu rodinných domů datového vzorku.

Tabulka 48 Stanovení průměrné úspory nákupu nemovité věci u skupiny Rodinné domy

nemovitá věc	pořízení nemovité věci	znalecký posudek	prodejní cena včetně provize realitní kanceláře	prodejní cena snižená o 5% provizi realitní kanceláře	příklep	% podíl příklepu k prodejní ceně bez provize	% úspora
AA1	exekuce	3 550 000 Kč			2 366 667 Kč	44,57%	55,43%
AA2	prodej RK		5 590 000 Kč	5 310 500 Kč			
CC1	exekuce	12 700 000 Kč			8 466 667 Kč	89,21%	10,79%
CC2	prodej RK		9 990 000 Kč	9 490 500 Kč			
DD1	exekuce	4 380 000 Kč			2 920 000 Kč	61,47%	38,53%
DD2	prodej RK		5 000 000 Kč	4 750 000 Kč			
EE1	exekuce	21 000 000 Kč			14 871 000 Kč	62,61%	37,39%
EE2	prodej RK		25 000 000 Kč	23 750 000 Kč			
FF1	exekuce	6 100 000 Kč			5 356 670 Kč	85,17%	14,83%
FF2	prodej RK		6 620 429 Kč	6 289 408 Kč			
GG1	exekuce	4 065 000 Kč			4 250 000 Kč	69,90%	30,10%
GG2	prodej RK		6 400 000 Kč	6 080 000 Kč			
HH1	exekuce	11 970 000 Kč			5 985 000 Kč	54,83%	45,17%
HH2	prodej RK		11 490 000 Kč	10 915 500 Kč			
II1	exekuce	5 430 000 Kč			5 430 000 Kč	76,21%	23,79%
II2	prodej RK		7 500 000 Kč	7 125 000 Kč			
Průměrná úspora							32,00%
Medián úspory							33,74%

Zdroj: vlastní zpracování

Pro dílčí cenovou analýzu skupiny Rodinné domy byl použit datový vzorek čítající 8 nemovitých věcí v exekuci a 8 obdobných nemovitých věcí prodávaných realitními kanceláři. Ke snížení datového vzorku z 10 nemovitých věcí v exekuci a 10 obdobných nemovitých věcí prodávaných realitními kanceláři došlo z důvodu vyčlenění nejvyšší a nejnižší úspory v Tabulce 46, kdy byly vyčleněny nemovité věci BB a JJ, které jsou představiteli rodinných domů.

Průměrná úspora pořízení rodinného domu v exekuci vyšla 32 %, medián úspory je 33,74 %.

5 Výsledky a diskuse

Shrnutí zjištěných výsledků je zobrazeno v Tabulce 49.

Tabulka 49 Souhrn zjištěných výsledků provedených analýz

nemovitě věci	průměrný podíl příklepu k prodejní ceně bez provize	průměrná úspora	medián podílu příklepu k prodejní ceně bez provize	medián úspory
Bytové jednotky	78,96%	21,04%	80,66%	19,34%
Rodinné domy	68,00%	32,00%	66,26%	33,74%
Nemovitosti celkem	74,09%	25,91%	76,68%	23,32%

Zdroj: Vlastní zpracování

Pro zjištění finanční úspory pořízení nemovitých věcí v exekuci byly v rámci kapitoly 4 Vlastní práce provedeny srovnávací analýzy, jejichž výsledky jsou shrnuty v Tabulce 49. Tabulka 49 především uvádí rozdíl průměrné úspory a mediánu úspory, kdy právě medián úspory podává věrnější výsledky. Proto lze vypočtené hodnoty mediánu brát jako směrodatné.

Z datového vzorku nemovitých věcí, které jsou podrobně popsány v kapitole 4.2.1 Charakteristika nemovitých věcí, vyšla celková úspora pořízení nemovitých věcí v exekuci 23,32 % oproti pořízení nemovitých věcí prostřednictvím realitních kanceláří. Tato hodnota úspory je především důsledkem stanovení počátečních cen v dražbách na 2/3 hodnoty znaleckého posudku nemovité věci, s čímž ovšem souvisí i počet zúčastněných dražitelů.

Z dílčích analýz lze vyvodit, že v dražbách je větší zájem o bytové jednotky než o rodinné domy, o čemž vypovídá medián úspory u bytových jednotek ve výši 19,34 %. Medián úspory skupiny Bytové jednotky je hodnota nižší než medián úspory u skupiny Rodinné domy ve výši 33,74 %. Medián úspory skupiny Rodinné domy ukazuje, že těchto dražeb se ve většině případů účastnil pouze 1 dražitel, proto mohlo dojít k vydražení nemovitých věcí za 2/3 hodnoty znaleckých posudků, tedy s výslednou úsporou téměř 34 %.

6 Závěr

Cílem této práce bylo srovnání dvou způsobů pořízení nemovité věci. Pořízení nemovité věci prostřednictvím realitní kanceláře je obvykle používaným způsobem investice do nemovitostí. V poslední době je však stále využívanějším způsobem nákupu nemovité věci její pořízení v dražbě. Oba způsoby pořízení mají shodné prvky, ale převažují zejména odlišné znaky těchto způsobů pořízení.

Pro dosažení cíle práce bylo nutné podat kompletní a ucelený přehled o obou způsobech pořízení a vytyčení společných a odlišných prvků těchto způsobů pořízení nemovitých věcí. Přehled informací o nemovitých věcech, investicích, exekučním řízení uvedený v teoretických východiscích práce byl podkladem pro popis jednotlivých způsobů pořízení nemovitých věcí. Popis daných způsobů pořízení nemovitých věcí byl použit pro vytyčení hlavních výhod a nevýhod jednotlivých způsobů pořízení.

Hlavním cílem práce bylo stanovení finanční výhodnosti nákupu nemovité věci v exekuci. Pro dosažení hlavního cíle práce bylo nutné provést srovnávací cenovou analýzu. Podkladem pro tuto analýzu se staly ceny konkrétních nemovitých věcí v exekuci. Aby mohlo dojít ke srovnání, byly k nemovitým věcem v exekuci vyhledány obdobné nemovité věci nabízené prostřednictvím realitních kanceláří.

Celkem byly provedeny 3 srovnávací analýzy. Hlavní srovnávací analýza se zabývala srovnáním prodejních cen nemovitých věcí očištěných o provize realitních kanceláří a hodnotou příklepů dražených nemovitostí. U použitého datového vzorku vyšla průměrná úspora nákupu nemovité věci v exekuci **25,91 %**. Medián úspory byl stanoven ve výši **23,32 %**. Tato čísla lze vyhodnotit jako zásadní výhodu pořízení nemovité věci v exekuci.

Podstatné výsledky podala i analýza, která se zabývala pouze nemovitými věcmi v exekuci. V rámci této analýzy byl stanoven procentuální podíl příklepu ke znaleckému posudku a procentuální podíl příklepu k počáteční ceně. Na základě podílu příklepu ke znaleckému posudku byla stanovena průměrná úspora **23,33 %** a průměrný přeplatek **14,68 %** u nemovitostí v exekuci. I tuto hodnotu průměrné úspory lze brát jako směrodatnou, jelikož hodnota znaleckého posudku je velmi často blízká hodnotě prodejní ceny bez provize realitních kanceláří. Z této analýzy však také vyplývá, že v praxi dochází i k přeplacení znaleckých posudků v dražbě. Důvodem přeplacení znaleckého posudku ve většině případů bývají emoce či osobní vztah k dražené nemovité věci.

Poslední provedenou analýzou byla dílčí srovnávací analýza podle stanovených skupin nemovitých věcí. Pro skupinu Bytové jednotky vyšla průměrná úspora pořízení nemovité věci v exekuci **21,04 %**, medián úspory skupiny Bytové jednotky **19,34 %**. Pro skupinu Rodinné domy vyšla průměrná úspora pořízení nemovité věci v exekuci **32 %**, medián **33,74 %**. Z těchto výsledků je patrné, že o bytové jednotky je u dražitelů větší zájem. Dražba rodinných domů s sebou přináší průměrně 32% úsporu, což znamená téměř ve všech případech vydražení rodinného domu za počáteční cenu dražby, tudíž dražitelem bývá většinou pouze jeden zájemce.

7 Seznam použitých zdrojů

Odborná literatura

- (1) BAUDYŠ, Petr. *Katastr nemovitostí*. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2010, xiv, 291 s. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 978-80-7400-304-2.
- (2) RONOVSÁ, Kateřina. *Jak správně pronajmout, prodat, koupit dům či byt*. 1. vyd. Praha: Grada, 2012, 128 s. Profi & hobby. ISBN 978-80-247-4204-5.
- (3) BUMBA, Jan. *České katastry od 11. do 21. století*. 1. vyd. Praha: Grada, 2007, 190 s. ISBN 978-80-247-2318-1.
- (4) POLÁCH, Jiří. *Reálné a finanční investice*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2012, xvi, 263 s. Beckova edice ekonomie. ISBN 978-80-7400-436-0.
- (5) ŠOBA, Oldřich, Martin ŠIRŮČEK a Roman PTÁČEK. *Finanční matematika v praxi*. 1. vyd. Praha: Grada, 2013, 300 s. Partners. ISBN 978-80-247-4636-4.
- (6) RŮČKOVÁ, Petra a Michaela ROUBÍČKOVÁ. *Finanční management*. 1. vyd. Praha: Grada, 2012, 290 s. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-4047-8.
- (7) REJNUŠ, Oldřich. *Finanční trhy*. 4., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Grada, 2014, 760 s. Partners. ISBN 978-80-247-3671-6.
- (8) POLOUČEK, Stanislav. *Peníze, banky, finanční trhy*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2009, xvii, 415 s. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 978-80-7400-152-9.
- (9) ŽEHROVÁ, Jana. *Finance*. Vyd. 4., přeprac. Praha: Česká zemědělská univerzita, Provozně ekonomická fakulta, 2007, 207 s. ISBN 978-80-213-1692-8.
- (10) SYROVÝ, Petr. *Investování pro začátečníky*. 2., přeprac. vyd. Praha: Grada, 2010, 105 s. Investice. ISBN 978-80-247-3486-6.
- (11) MACGREGOR, Martin Hoesli & Bryan D. *Property investment: principles and practice of portfolio management*. 1st publ. Harlow: Longman, 2000. ISBN 9780582316126.
- (12) HARTZELL, Andrew Baum and David. *Global property investment: strategies, structures, decisions*. Chichester: Wiley-Blackwell, 2012. ISBN 9781444361957.
- (13) JANKOVSKÝ, Milan a Evžen KOREC. *Co je v domě, není pro mě!, aneb, Jak investovat do nemovitostí bez rizika a bez starostí*. 1. vyd. Praha: Ekospol, 2014, 169 s. ISBN 978-80-260-6135-9.
- (14) SWEDROE, Larry E a RC BALABAN. *Úspěšný investor: odhalte 77 investičních omylů*. 1. vyd. Brno: BizBooks, 2012, 288 s. ISBN 978-80-265-0052-0.
- (15) SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 3. rozš. vyd. Praha: Grada, 2003, 120 s. Finance (Grada). ISBN 80-247-0662-8.

- (16) MCELROY, Ken. *ABC investování do realit: najdete nové možnosti zisku, které jiní investoři nevidí*. Hodkovičky (Praha): Pragma, c2008, 190 s. Poradci bohatého táty. ISBN 978-80-7349-105-5.
- (17) KIYOSAKI, Robert T. *Velká kniha realitního byznysu: opravdové zkušenosti předních makléřů : překonejte strach, vytvořte finanční budoucnost*. Hodkovičky [i.e. Praha]: Pragma, 2012, 455 s. ISBN 978-80-7349-319-6.
- (18) JANDA, Josef. *Jak žít šťastně na dluh*. 1. vyd. Praha: Grada, 2013. Finance pro každého. ISBN 978-80-247-4833-7.
- (19) ČÍŽEK, Radomír. *Investujte s českými experty: doporučení předních českých investorů*. 1. vyd. Praha: Grada, 2012, 285 s. Finanční řízení. ISBN 978-80-247-4048-5.
- (20) KOHOUT, Pavel. *Investiční strategie pro třetí tisíciletí*. 6., přeprac. vyd. Praha: Grada, 2010, 292 s. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-3315-9.
- (21) SHILLER, Robert J. *Investiční horečka: iracionální nadšení na kapitálových trzích*. 1. vyd. Praha: Grada, 2010, 293 s. Investice. ISBN 978-80-247-2482-9.
- (22) SEDLÁČEK, Josef a Karel ROHR. *Úvod do práva: pro kombinovanou formu studia*. Vyd. 1. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2008, 79 s. ISBN 978-80-7395-118-4.
- (23) SCHELLEOVÁ, Ilona a Roman LAMKA. *Exekuce v zrcadle právních předpisů*. Vyd. 1. Ostrava: Key Publishing, 2007, 114 s. Právo (Key Publishing). ISBN 978-80-87071-36-6.
- (24) GROSSOVÁ, Marie. *Exekuce v současné právní praxi*. 3. aktualizované a doplněné vydání podle stavu k 1.1.2000. 414 stran. ISBN 80-7201-214-2.
- (25) TRIPES, Antonín. *Exekuce v soudní praxi*. 2. vyd. Praha: C.H. Beck, 2001, xiv, 660 s. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 80-7179-483-x.
- (26) SCHELLEOVÁ, Ilona. *Exekuce*. Vyd. 1. Ostrava: Key Publishing, 2008, 216 s. Právo (Key Publishing). ISBN 978-80-87071-91-5.
- (27) KŮRKA, Vladimír a Karel SVOBODA. *Přehled judikatury ve věcech výkonu rozhodnutí a exekuce*. 2., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, 457 s. Judikatura (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-374-6.
- (28) SCHELLEOVÁ, Ilona a Roman LAMKA. *Exekuce v zrcadle právních předpisů*. Vyd. 1. Ostrava: Key Publishing, 2007, 189 s. Právo (Key Publishing). ISBN 978-80-87071-37-3.
- (29) PETR, Bohuslav. *Nabývání vlastnictví originálním způsobem*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2011, xiv, 183 s. Beckova edice právní instituty. ISBN 978-80-7400-332-5.
- (30) SCHELLEOVÁ, Ilona a Roman LAMKA. *Exekuce v zrcadle právních předpisů*. Vyd. 1. Ostrava: Key Publishing, 2007, 93 s. Právo (Key Publishing). ISBN 978-80-87071-38-0.

Legislativní dokumenty

- (31) ČESKO. *Zákon č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník*. In: Dostupné také z: <https://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?idBiblio=74907&nr=89~2F2012&rpp=15#local-content>.
- (32) *Císařský patent č. 946/1811 Sb., obecný občanský zákoník*. In: Dostupné také z: <http://spcp.prf.cuni.cz/lex/946-1811.htm>.
- (33) *Zákon č. 141/1950 Sb., střední občanský zákoník*. In: Dostupné také z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mjzguyf6mjugewte>.
- (34) *Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník*. In: Dostupné také z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/obcanzak/>.
- (35) ČESKO. *Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí*. In: Dostupné také z: <https://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?idBiblio=80383&nr=256~2F2013&rpp=15#local-content>.
- (36) ČESKO. *Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání*. In: Dostupné také z: <https://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?idBiblio=39498&nr=455~2F1991&rpp=15#local-content>.
- (37) ČESKO. *Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí*. In: Dostupné také z: <https://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?idBiblio=80744&nr=340~2F2013&rpp=15#local-content>.
- (38) ČESKO. *Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád*. In: Dostupné také z: <https://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?idBiblio=58370&nr=500~2F2004&rpp=15#local-content>.
- (39) ČESKO. *Zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád*. In: Dostupné také z: <https://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?idBiblio=69223&nr=280~2F2009&rpp=15#local-content>.
- (40) ČESKO. *Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád*. In: Dostupné také z: <https://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?idBiblio=30398&nr=99~2F1963&rpp=15#local-content>.
- (41) ČESKO. *Zákon č. 30/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů*. In: Dostupné také z: <https://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?idBiblio=48893&nr=30~2F2000&rpp=15#local-content>.
- (42) ČESKO. *Vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 64/2012 Sb., kterou se mění vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 484/2000 Sb., kterou se stanoví paušální sazby výše odměny za zastupování účastníka advokátem nebo notářem při rozhodování o náhradě nákladů v občanském soudním řízení a kterou se mění*

vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif), ve znění pozdějších předpisů, ve znění pozdějších předpisů. In: Dostupné také z: <http://www.sagit.cz/info/sb12064>.

- (43) ČESKO. Zákon č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb. In: Dostupné také z: <https://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?idBiblio=44272&nr=177~2F1996&rp=15#local-content>.
- (44) ČESKO. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. In: Dostupné také z: <https://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?idBiblio=45404&nr=151~2F1997&rp=15#local-content>.
- (45) ČESKO. Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách. In: Dostupné také z: <https://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?idBiblio=48866&nr=26~2F2000&rpp=15#local-content>.
- (46) ČESKO. Zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů. In: Dostupné také z: <https://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?idBiblio=51202&nr=120~2F2001&rp=15#local-content>.

Elektronické zdroje

- (47) EPRAVO.CZ: Nemovitá věc podle NOZ. *Epravo.cz* [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/efocus/mesicnik-rekodifikace-praxe-nemovita-vec-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-96843.html>.
- (48) HÁJKOVÁ, Michaela. *Nemovité věci v novém občanském zákoníku*. Dostupné také z: <http://holec-advokati.cz/cs/publikace/234>.
- (49) Investice: Investujte reálně. *Peníze.cz* [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/investice/15289-investujte-realne>.
- (50) Začátek podnikání: Podnikání obecně. *Podnikátor* [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: <http://www.podnikator.cz/zacatek-podnikani/podnikani-obecne/n:18051>.
- (51) Investování: Magický trojúhelník investování. *NTX.cz* [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: <http://ntx.cz/id-68-magicky-trojuhelnik-investovani>.
- (52) Investice. *Infip.cz: investice, finance, pojištění* [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: <http://cz.ako-investovat.sk/clanek/872/investovat-do-akcii-na-burze-nebo-zalozit-vlastni-firmu>.
- (53) Investice: Komodity a futures. *Peníze.cz* [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/komodity-a-futures>.

- (54) Investice: Investice do umění. *Investujeme.cz* [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: <http://www.investujeme.cz/investice-do-umeni-zajimave-vynosy-ale-take-velke-riziko/>.
- (55) Realitní makléř: Kam s penězi? Češi sází na nemovitosti. *Hypindex.cz* [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/cesi-chteji-investovat-do-nemovite-veci-nejvyhodnejsi-jsou-pozemky/>.
- (56) Bydlení: Nákup a prodej nemovitosti. *Peníze.cz* [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/nakup-a-prodej-nemovitosti/216291-reality-show-dokazete-zbohatnout-na-nemovitostech>.
- (57) Legislativa, právo: Živnostenské podnikání. *BusinessInfo.cz: Oficiální portál pro podnikání a export*[online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/obsahova-napl-n-zivnosti-volne-3-4880.html>.
- (58) Byznys: Realitní trh. *Ihned.cz* [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: (58) <http://byznys.ihned.cz/c1-63038630-realitni-kancelare-prizpusobuji-sve-sluzby-klientum-v-jakych-oblastech>.
- (59) Bydlení: Nákup a prodej nemovitosti. *Peníze.cz* [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/nakup-a-prodej-nemovitosti/16168-jak-koupit-nemovitost>.
- (60) Jak na to: Jak koupit či prodat nemovitost přes realitní kancelář. *Novinky.cz* [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: <http://www.novinky.cz/bydleni/jak-na-to/320712-jak-koupit-ci-prodat-nemovitost-pres-realitni-kancelar.html>.
- (61) Bydlení: Nákup a prodej nemovitosti. *Peníze.cz* [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/nakup-a-prodej-nemovitosti/58031-co-byste-meli-vedet-o-nemovitosti-pred-uzavrenim-kupni-smlouvy>.
- (62) EPRAVO.CZ: Rezervační smlouva v transakcích s nemovitostmi. *Epravo.cz* [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/rezervacni-smlouva-v-transakcich-s-nemovitostmi-98153.html>.
- (63) Vše o bydlení: smlouvy, financování, legislativa: Kupujeme nemovitost. *Peníze.cz* [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/18224-jak-nejlepe-zaplatit-pri-koupi-nemovitosti>.
- (64) *Exekutorská komora České republiky* [online]. 2015 [cit. 2015-09-06]. Dostupné z: www.ekcr.cz.
- (65) Katalog dražeb. Exdražby: portál elektronických dražeb v exekuci [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: [http://www.exdrazby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=27735&taa=3&backurl=a=s**p=10**c1=2**c2=7**taa=3**bextendet=0**psn3\[0\]=19****pslau1_19\[0\]=-1****ps2\[0\]=-1**](http://www.exdrazby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=27735&taa=3&backurl=a=s**p=10**c1=2**c2=7**taa=3**bextendet=0**psn3[0]=19****pslau1_19[0]=-1****ps2[0]=-1**).

- (66) Sreality.cz: Vyberte si bydlení dle svých představ. *Sreality.cz* [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-vinohrady-belehradska/1978446172#img=0&fullscreen=false>.
- (67) Katalog dražeb. Exdražby: portál elektronických dražeb v exekuci [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: [http://www.exdrazby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=27697&taa=3&backurl=a=s**p=10**c1=2**c2=7**taa=3**bextendet=0**psn3\[0\]=19****pslau1_19\[0\]=-1****ps2\[0\]=-1**](http://www.exdrazby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=27697&taa=3&backurl=a=s**p=10**c1=2**c2=7**taa=3**bextendet=0**psn3[0]=19****pslau1_19[0]=-1****ps2[0]=-1**).
- (68) Sreality.cz: Vyberte si bydlení dle svých představ. *Sreality.cz* [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-zbraslav-jaromira-vejvody/2799911004#img=0&fullscreen=false>.
- (69) Katalog dražeb. Exdražby: portál elektronických dražeb v exekuci [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: [http://www.exdrazby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=29475&taa=3&backurl=a=s**p=11**c1=2**c2=7**taa=3**bextendet=0**psn3\[0\]=19****pslau1_19\[0\]=-1****ps2\[0\]=-1**](http://www.exdrazby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=29475&taa=3&backurl=a=s**p=11**c1=2**c2=7**taa=3**bextendet=0**psn3[0]=19****pslau1_19[0]=-1****ps2[0]=-1**).
- (70) Sreality.cz: Vyberte si bydlení dle svých představ. *Sreality.cz* [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-zbraslav-jaromira-vejvody/2799911004#img=0&fullscreen=false>.
- (71) Katalog dražeb. Exdražby: portál elektronických dražeb v exekuci [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: [http://www.exdrazby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=31361&taa=3&backurl=a=s**p=11**c1=2**c2=7**taa=3**bextendet=0**psn3\[0\]=19****pslau1_19\[0\]=-1****ps2\[0\]=-1**](http://www.exdrazby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=31361&taa=3&backurl=a=s**p=11**c1=2**c2=7**taa=3**bextendet=0**psn3[0]=19****pslau1_19[0]=-1****ps2[0]=-1**).
- (72) Sreality.cz: Vyberte si bydlení dle svých představ. *Sreality.cz* [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/praha-strasnice-prubezna/650555740#img=0&fullscreen=false>.
- (73) Katalog dražeb. Exdražby: portál elektronických dražeb v exekuci [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: [http://www.exdrazby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=23129&taa=3&backurl=a=s**p=8**c1=2**c2=7**taa=3**bextendet=0**psn3\[0\]=19****pslau1_19\[0\]=-1****ps2\[0\]=-1**](http://www.exdrazby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=23129&taa=3&backurl=a=s**p=8**c1=2**c2=7**taa=3**bextendet=0**psn3[0]=19****pslau1_19[0]=-1****ps2[0]=-1**).
- (74) Sreality.cz: Vyberte si bydlení dle svých představ. *Sreality.cz* [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/praha-stodulky-klausova/2081272156#img=0&fullscreen=false>.
- (75) Katalog dražeb. Exdražby: portál elektronických dražeb v exekuci [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: [http://www.exdrazby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=23129&taa=3&backurl=a=s**p=8**c1=2**c2=7**taa=3**bextendet=0**psn3\[0\]=19****pslau1_19\[0\]=-1****ps2\[0\]=-1**](http://www.exdrazby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=23129&taa=3&backurl=a=s**p=8**c1=2**c2=7**taa=3**bextendet=0**psn3[0]=19****pslau1_19[0]=-1****ps2[0]=-1**).

- (76) Sreality.cz: Vyberte si bydlení dle svých představ. *Sreality.cz* [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/praha--trojska/1856090460#img=0&fullscreen=false>.
- (77) Katalog dražeb. Exdražby: portál elektronických dražeb v exekuci [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: [http://www.exdrazby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=29075&taa=3&backurl=a=s**p=10**c1=2**c2=7**taa=3**bextendet=0**psn3\[0\]=19****pslau1_19\[0\]=-1****ps2\[0\]=-1**](http://www.exdrazby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=29075&taa=3&backurl=a=s**p=10**c1=2**c2=7**taa=3**bextendet=0**psn3[0]=19****pslau1_19[0]=-1****ps2[0]=-1**).
- (78) Sreality.cz: Vyberte si bydlení dle svých představ. *Sreality.cz* [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/praha--trojska/1856090460#img=0&fullscreen=false>.
- (79) Katalog dražeb. Exdražby: portál elektronických dražeb v exekuci [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: [http://www.exdrazby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=29244&taa=3&backurl=a=s**p=10**c1=2**c2=7**taa=3**bextendet=0**psn3\[0\]=19****pslau1_19\[0\]=-1****ps2\[0\]=-1**](http://www.exdrazby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=29244&taa=3&backurl=a=s**p=10**c1=2**c2=7**taa=3**bextendet=0**psn3[0]=19****pslau1_19[0]=-1****ps2[0]=-1**).
- (80) Sreality.cz: Vyberte si bydlení dle svých představ. *Sreality.cz* [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/praha-bohnice-zelenohorska/2528555356#img=0&fullscreen=false>.
- (81) Katalog dražeb. Exdražby: portál elektronických dražeb v exekuci [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: [http://www.exdrazby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=30030&taa=3&backurl=a=s**p=11**c1=2**c2=7**taa=3**bextendet=0**psn3\[0\]=19****pslau1_19\[0\]=-1****ps2\[0\]=-1**](http://www.exdrazby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=30030&taa=3&backurl=a=s**p=11**c1=2**c2=7**taa=3**bextendet=0**psn3[0]=19****pslau1_19[0]=-1****ps2[0]=-1**).
- (82) Sreality.cz: Vyberte si bydlení dle svých představ. *Sreality.cz* [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/1+1/praha-podolikaplicka/2529472860#img=0&fullscreen=false>.
- (83) Katalog dražeb. Exdražby: portál elektronických dražeb v exekuci [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: [http://www.exdrazby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=30687&taa=3&backurl=a=s**p=11**c1=2**c2=7**taa=3**bextendet=0**psn3\[0\]=19****pslau1_19\[0\]=-1****ps2\[0\]=-1**](http://www.exdrazby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=30687&taa=3&backurl=a=s**p=11**c1=2**c2=7**taa=3**bextendet=0**psn3[0]=19****pslau1_19[0]=-1****ps2[0]=-1**).
- (84) Sreality.cz: Vyberte si bydlení dle svých představ. *Sreality.cz* [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/praha-smichov-plzenska/1412608348#img=0&fullscreen=false>.
- (85) Katalog dražeb. Exdražby: portál elektronických dražeb v exekuci [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: [http://www.exdrazby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=14527&taa=3&backurl=a=s**p=3**c1=2**c2=8**taa=3**bextendet=0**psn3\[0\]=19****pslau1_19\[0\]=-1****ps89\[0\]=-1**](http://www.exdrazby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=14527&taa=3&backurl=a=s**p=3**c1=2**c2=8**taa=3**bextendet=0**psn3[0]=19****pslau1_19[0]=-1****ps89[0]=-1**).

- (86) Sreality.cz: Vyberte si bydlení dle svých představ. *Sreality.cz* [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/praha-zabehlice-severozapadni-iii/1098953052#img=0&fullscreen=false>.
- (87) Katalog dražeb. Exdražby: portál elektronických dražeb v exekuci [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: [http://www.exdrazby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=20399&taa=3&backurl=a=s**p=4**c1=2**c2=8**taa=3**bextendet=0**psn3\[0\]=19****pslau1_19\[0\]=-1****ps89\[0\]=-1**](http://www.exdrazby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=20399&taa=3&backurl=a=s**p=4**c1=2**c2=8**taa=3**bextendet=0**psn3[0]=19****pslau1_19[0]=-1****ps89[0]=-1**).
- (88) Sreality.cz: Vyberte si bydlení dle svých představ. *Sreality.cz* [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/praha-dablice-kvetnova/3371515996#img=0&fullscreen=false>.
- (89) Katalog dražeb. Exdražby: portál elektronických dražeb v exekuci [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: [http://www.exdrazby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=21279&taa=3&backurl=a=s**p=5**c1=2**c2=8**taa=3**bextendet=0**psn3\[0\]=19****pslau1_19\[0\]=-1****ps89\[0\]=-1**](http://www.exdrazby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=21279&taa=3&backurl=a=s**p=5**c1=2**c2=8**taa=3**bextendet=0**psn3[0]=19****pslau1_19[0]=-1****ps89[0]=-1**).
- (90) Sreality.cz: Vyberte si bydlení dle svých představ. *Sreality.cz* [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/praha-praha-4-sulicka/77672540#img=0&fullscreen=false>.
- (91) Katalog dražeb. Exdražby: portál elektronických dražeb v exekuci [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: [http://www.exdrazby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=21874&taa=3&backurl=a=s**p=5**c1=2**c2=8**taa=3**bextendet=0**psn3\[0\]=19****pslau1_19\[0\]=-1****ps89\[0\]=-1**](http://www.exdrazby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=21874&taa=3&backurl=a=s**p=5**c1=2**c2=8**taa=3**bextendet=0**psn3[0]=19****pslau1_19[0]=-1****ps89[0]=-1**).
- (92) Sreality.cz: Vyberte si bydlení dle svých představ. *Sreality.cz* [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/praha-horni-pocernice-khodlova/48631900#img=0&fullscreen=false>.
- (93) Katalog dražeb. Exdražby: portál elektronických dražeb v exekuci [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: [http://www.exdrazby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=23754&taa=3&backurl=a=s**p=5**c1=2**c2=8**taa=3**bextendet=0**psn3\[0\]=19****pslau1_19\[0\]=-1****ps89\[0\]=-1**](http://www.exdrazby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=23754&taa=3&backurl=a=s**p=5**c1=2**c2=8**taa=3**bextendet=0**psn3[0]=19****pslau1_19[0]=-1****ps89[0]=-1**).
- (94) Sreality.cz: Vyberte si bydlení dle svých představ. *Sreality.cz* [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/praha-dejvice-v-sareckem-udoli/2929877084#img=0&fullscreen=false>.
- (95) Katalog dražeb. Exdražby: portál elektronických dražeb v exekuci [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: [http://www.exdrazby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=23754&taa=3&backurl=a=s**p=5**c1=2**c2=8**taa=3**bextendet=0**psn3\[0\]=19****pslau1_19\[0\]=-1****ps89\[0\]=-1**](http://www.exdrazby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=23754&taa=3&backurl=a=s**p=5**c1=2**c2=8**taa=3**bextendet=0**psn3[0]=19****pslau1_19[0]=-1****ps89[0]=-1**).

- (96) Sreality.cz: Vyberte si bydlení dle svých představ. *Sreality.cz* [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/praha-ujezd-nad-lesy-lunikovska/1829584988#img=0&fullscreen=false>.
- (97) Katalog dražeb. Exdražby: portál elektronických dražeb v exekuci [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: [http://www.exdrazby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=26643&taa=3&backurl=a=s**p=6**c1=2**c2=8**taa=3**bextendet=0**psn3\[0\]=19****pslau1_19\[0\]=-1****ps89\[0\]=-1**](http://www.exdrazby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=26643&taa=3&backurl=a=s**p=6**c1=2**c2=8**taa=3**bextendet=0**psn3[0]=19****pslau1_19[0]=-1****ps89[0]=-1**).
- (98) Sreality.cz: Vyberte si bydlení dle svých představ. *Sreality.cz* [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/praha-cakovice-oderska/3601510748#img=0&fullscreen=false>.
- (99) Katalog dražeb. Exdražby: portál elektronických dražeb v exekuci [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: [http://www.exdrazby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=25504&taa=3&backurl=a=s**p=6**c1=2**c2=8**taa=3**bextendet=0**psn3\[0\]=19****pslau1_19\[0\]=-1****ps89\[0\]=-1**](http://www.exdrazby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=25504&taa=3&backurl=a=s**p=6**c1=2**c2=8**taa=3**bextendet=0**psn3[0]=19****pslau1_19[0]=-1****ps89[0]=-1**).
- (100) Sreality.cz: Vyberte si bydlení dle svých představ. *Sreality.cz* [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/praha-branik-u-stare-posty/2068230492#img=0&fullscreen=false>.
- (101) Katalog dražeb. Exdražby: portál elektronických dražeb v exekuci [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: [http://www.exdrazby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=23753&taa=3&backurl=a=s**p=8**c1=2**c2=8**taa=3**bextendet=0**psn3\[0\]=19****pslau1_19\[0\]=-1****ps89\[0\]=-1**](http://www.exdrazby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=23753&taa=3&backurl=a=s**p=8**c1=2**c2=8**taa=3**bextendet=0**psn3[0]=19****pslau1_19[0]=-1****ps89[0]=-1**).
- (102) Sreality.cz: Vyberte si bydlení dle svých představ. *Sreality.cz* [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/praha-dolni-chabry-boleborska/2519416924#img=0&fullscreen=false>.
- (103) Katalog dražeb. Exdražby: portál elektronických dražeb v exekuci [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: [http://www.exdrazby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=30100&taa=3&backurl=a=s**p=8**c1=2**c2=8**taa=3**bextendet=0**psn3\[0\]=19****pslau1_19\[0\]=-1****ps89\[0\]=-1**](http://www.exdrazby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=30100&taa=3&backurl=a=s**p=8**c1=2**c2=8**taa=3**bextendet=0**psn3[0]=19****pslau1_19[0]=-1****ps89[0]=-1**).
- (104) Sreality.cz: Vyberte si bydlení dle svých představ. *Sreality.cz* [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/praha-strasnice-nad-trebesinem-iii/1218658396#img=0&fullscreen=false>.